TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Poltronieri Eleonora, nell'Esecuzione Immobiliare 59/2026 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Firmato Da: ELEONORA POLTRONIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ea76b06368e035e632920f2309af496

SOMMARIO

Incarico 4
Premessa 4
Descrizione 4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Gorizia, 4/6, 46037, piano T 4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Gorizia, 4/6, 46037, piano T-1 5
Lotto 1 6
Completezza documentazione ex art. 567 6
Titolarità 6
Confini 7
Consistenza 8
Dati Catastali 9
Stato conservativo 10
Parti Comuni 10
Servitù, censo, livello, usi civici 11
Caratteristiche costruttive prevalenti 11
Stato di occupazione 12
Provenienze Ventennali 12
Formalità pregiudizievoli 13
Normativa urbanistica 14
Regolarità edilizia 16
Vincoli od oneri condominiali 19
Lotto 2 19
Completezza documentazione ex art. 567 19
Titolarità 19
Confini 20
Consistenza 21
Dati Catastali 21
Stato conservativo 22
Parti Comuni 23
Servitù, censo, livello, usi civici 23
Caratteristiche costruttive prevalenti 23
Stato di occupazione 25
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Gorizia, 4/6, 46037, piano T-1 25
Provenienze Ventennali 25
Formalità pregiudizievoli 26
Normativa urbanistica 27

Firmato Da: ELEONORA POLTRONIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ea76b06368e035e632920f2309af496

Regolarità edilizia 29
Vincoli od oneri condominiali 32
Stima / Formazione lotti 32
Lotto 1 32
Lotto 2 34
Riserve e particolarità da segnalare 36

Firmato Da: ELEONORA POLTRONIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ea76b06368e035e632920f2309af496

INCARICO

In data 21/05/2026, il sottoscritto Arch. Poltronieri Eleonora, con studio in Via Giustiziati, 13 - 46100 - Mantova (MN), email eleonora@studioluipoltronieri.com, PEC eleonora.poltronieri@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 Roncoferraro (MN) - Via Gorizia, 4/6, 46037, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Gorizia, 4/6, 46037, piano T-1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA GORIZIA, 4/6, 46037, PIANO T

In quartiere residenziale extraurbano, posto in adiacenza alla SP482, in frazione Barbasso, comune di Roncoferraro, appartamento al piano terra con due rustici/depositi di pertinenza esclusiva in corpo staccato e proporzionale quota di parti comuni (area cortiva e centrale termica-lavanderia).

L'appartamento e le sue pertinenze costituiscono porzioni di un complesso immobiliare più esteso, costruito prima del 01/09/1967, composto da: un edificio bifamiliare di due piani fuori terra, due rustici e una rimessa in corpo staccato, parti comuni (area cortiva, centrale termica - lavanderia).

L'appartamento, posto al piano terra della bifamiliare, con accesso autonomo da area cortiva comune, è formato da: balcone, soggiorno, stanza da pranzo, cucina, corridoio, bagno, due stanze da letto.

I due rustici/depositi di pertinenza esclusiva si trovano in un corpo staccato di un piano fuori terra e constano di un vano ciascuno con accesso indipendente dall'area cortiva comune.

Per completezza, si riportano alcune note esplicative in merito all'imponibilità IVA in caso di vendita forzata.
"Il trasferimento del diritto di proprieta` dei beni conseguente alla vendita forzata e` assoggettato a imposizione indiretta, in particolare al versamento dell'IVA e/o imposta di registro, imposta ipotecaria ed imposta catastale.
(omissis)
Pare utile esporre le diverse casistiche possibili.
a) Debitore esecutato persona fisica non titolare di partita Iva: il trasferimento e` un'operazione fuori campo Iva per carenza del requisito soggettivo. In tale circostanza sara` applicabile unicamente l'imposta di registro, oltre, ovviamente, alle imposte catastale ed ipotecaria.
(omissis)
b) Debitore esecutato esercente attivita` d'impresa di costruzione e/o ristrutturazione: il trasferimento dell'immobile subisce un trattamento diverso a seconda che l'immobile sia abitativo o strumentale.
b.1) Nel caso di immobile abitativo la cessione da parte dell'impresa e` esente dall'imposta sul valore aggiunto ex art. 10 n. 8-bis del D.P.R. 633/1972, con un'unica eccezione per i fabbricati ultimati o ristrutturati, ceduti da imprese costruttrici entro i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento c.d. di recupero del

Firmato Da: ELEONORA POLTRONIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ea76b06368e035e632920f2309af496

patrimonio edilizio.
(omissis)
Se invece la cessione avviene oltre cinque anni dall'ultimazione, il decreto di trasferimento sara` esente dall'imposta sul valore aggiunto."
(fonte: in Executivis - La Rivista Telematica dell'Esecuzione Forzata, "Profili fiscali della vendita delegata e della custodia giudiziaria, aggiornato il 25/07/2022).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione 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.

In data 23/07/2026 la scrivente CTU ha compiuto il sopralluogo presso i beni pignorati con il supporto del personale di SO.VE.MO., alla presenza dell'esecutato, **** Omissis **** nato a Bozzolo (MN) il 12/04/1959, C.F. **** Omissis ****.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA GORIZIA, 4/6, 46037, PIANO T-1

In quartiere residenziale extraurbano, posto in adiacenza alla SP482, in frazione Barbasso, comune di Roncoferraro, appartamento al piano primo con rimessa di pertinenza esclusiva in corpo staccato e proporzionale quota di parti comuni (area cortiva e centrale termica-lavanderia).

L'appartamento e la sua pertinenza costituiscono porzioni di un complesso immobiliare più esteso, costruito prima del 01/09/1967, composto da: un edificio bifamiliare di due piani fuori terra, due rustici e una rimessa in corpo staccato, parti comuni (area cortiva, centrale termica - lavanderia).

L'appartamento, posto al piano primo della bifamiliare, con accesso autonomo da area cortiva comune, è formato da: ingresso/vano scala, soggiorno, stanza da pranzo, cucina, corridoio, bagno, due stanze da letto.

La rimessa di pertinenza esclusiva si trova in un corpo staccato di un piano fuori terra e consta di un vano con accesso indipendente dall'area cortiva comune.

Per completezza, si riportano alcune note esplicative in merito all'imponibilità IVA in caso di vendita forzata.
"Il trasferimento del diritto di proprieta` dei beni conseguente alla vendita forzata e` assoggettato a imposizione indiretta, in particolare al versamento dell'IVA e/o imposta di registro, imposta ipotecaria ed imposta catastale.
(omissis)
Pare utile esporre le diverse casistiche possibili.
a) Debitore esecutato persona fisica non titolare di partita Iva: il trasferimento e` un'operazione fuori campo Iva per carenza del requisito soggettivo. In tale circostanza sara` applicabile unicamente l'imposta di registro, oltre, ovviamente, alle imposte catastale ed ipotecaria.
(omissis)
b) Debitore esecutato esercente attivita` d'impresa di costruzione e/o ristrutturazione: il trasferimento dell'immobile subisce un trattamento diverso a seconda che l'immobile sia abitativo o strumentale.

Firmato Da: ELEONORA POLTRONIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ea76b06368e035e632920f2309af496

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione 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.

In data 23/07/2026 la scrivente CTU ha compiuto il sopralluogo presso i beni pignorati con il supporto del personale di SO.VE.MO., alla presenza dell'esecutato, **** Omissis **** nato a Bozzolo (MN) il 12/04/1959, C.F. **** Omissis ****.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Gorizia, 4/6, 46037, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si precisa che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, che è stato acquisito quindi dalla scrivente CTU che lo produce in All. 6.

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)

Firmato Da: ELEONORA POLTRONIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ea76b06368e035e632920f2309af496

Gli immobili staggiti risultano in piena proprietà per 1/1 all'esecutato, in forza ad atto regolarmente trascritto (si rimanda, a tale proposito, al capitolo "Provenienza ventennale").

REGIME PATRIMONIALE
"Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio

L'Ufficiale dello Stato Civile,
visto il registro degli atti di matrimonio di questo Comune Anno 1984 Numero 8 Parte II Serie A Ufficio

certifica che il dodici maggio millenovecentottantaquattro
alle ore 10 e minuti 30 nel Comune di RONCOFERRARO (MN)
si sono uniti in matrimonio

ORLANDI
LUIGI
nato a BOZZOLO (MN)
il 12-04-1959
Atto n. 44 p.I s.A anno 1959
Residente a RONCOFERRARO (MN)

BONTEMPO
DONATELLA
nata a MANTOVA (MN)
il 05-07-1962
Atto n. 763 p.I s.A anno 1962
Residente a RONCOFERRARO (MN)

ANNOTAZIONI

Con atto in data 14 Settembre 1989 a rogito del notaio LUBRANO DI RICCO LUCA del distretto notarile di MANTOVA gli sposi
ORLANDI LUIGI nato in BOZZOLO il 12 APRILE 1959 e BONTEMPO DONATELLA nata in MANTOVA il 05 LUGLIO 1962 hanno
scelto il regime della separazione dei beni.
---------- . ----------
In data 18/04/1995 Orlandi Luigi e Bontempo Donatella hanno presentato ricorso al Tribunale di Mantova per ottenere la separazione consensuale del matrimonio.
---------- . ----------
Con Decreto del Tribunale di MANTOVA in data 01.08.1995 e' stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

CONFINI

LOTTO PIGNORATO NELL'INSIEME
L'intero lotto è confinante nell'insieme da Nord in senso N.E.S.O.:
con le partt. 81 e 82 e Via Gorizia, con Via Gorizia, con la part. 84, con la partt. 89 e come meglio in mappa e di fatto;

APPARTAMENTO PART. 83/3
L'appartamento al piano terra di cui alla part. 83/3 è confinante tutto intorno con l'area cortiva comune part.

Firmato Da: ELEONORA POLTRONIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ea76b06368e035e632920f2309af496

83/8 (BCNC) e come meglio in mappa e di fatto;

RUSTICO/DEPOSITO PART. 83/5
Il rustico/deposito di cui alla part.83/5 è confinante da Nord in senso N.E.S.O.:
con l'area cortiva comune part. 83/8 (BCNC) e la part. 83/6, ancora con la part. 83/8 (BCNC), con le partt. 83/8 e 89, con la part. 89 e come meglio in mappa e di fatto;

RUSTICO/DEPOSITO PART. 83/6
Il rustico/deposito di cui alla part.83/6 è confinante da Nord in senso N.E.S.O.:
con la part. 83/7 e l'area cortiva comune part. 83/8 (BCNC), ancora con la part. 83/8 (BCNC) e la part. 83/5, con le partt. 83/5 e 89, con le partt. 89 e 83/7 e come meglio in mappa e di fatto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
area cortiva comune quota parte 1/2	293,00 mq	293,00 mq	0,18	52,74 mq	0,00 m	T
residenza piano T	98,00 mq	115,00 mq	1	115,00 mq	3,00 m	T
centrale termica - lavanderia comune quota parte 1/2	6,00 mq	7,25 mq	0,50	3,63 mq	3,25 m	T
rustico/deposito di pertinenza	12,00 mq	14,00 mq	0,5	7,00 mq	3,00 m	T
rustico/deposito di pertinenza	12,00 mq	14,00 mq	0,5	7,00 mq	3,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**185,37 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**185,37 mq**		

Come si evince dalla tabella sopra riportata, la consistenza esposta per il compendio immobiliare di cui al Bene n.1 Lotto 1 è da ritenersi comprensiva delle proporzionali quote parte dei BCNC (area cortiva e centrale termica-lavanderia).

Si precisa che i frontisti della via Gorizia (strada di accesso al lotto pignorato) detengono la titolarità della strada fino alla metà della carreggiata, in corrispondenza della propria proprietà.
La quota in carico all'esecutato, sig. **** Omissis **** per l'intero compendio pignorato (Lotto 1 + Lotto 2) è di circa 100 mq.

All'atto di notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria della piena proprietà per 1/1 delle unità immobiliari oggetto di stima in forza ad atto regolarmente trascritto (si rimanda, a tale proposito, al capitolo

Firmato Da: ELEONORA POLTRONIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ea76b06368e035e632920f2309af496

"Provenienza ventennale").

Per tali beni non risulta l'esistenza di comproprietari indivisi, quindi, non ci si esprime in merito alla comoda divisibilità degli stessi.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	58	83	3		A2	3	6	116 mq	480,3 €	T	
	58	83	5		C2	1	14	16 mq	22,41 €	T	
	58	83	6		C2	1	14	16 mq	22,41 €	T	
	58	83	8		E					T	

Corrispondenza catastale

LOTTO 1
Per le unità immobiliari oggetto di stima è stata accertata l'esatta rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

In occasione del sopralluogo, la CTU visitava le unita` immobiliari pignorate riscontrando che:

- la planimetria catastale esistente dell'abitazione al piano T - NCEU, fg. 58, part. 83/1 graff. 104/1 - non era congrua allo stato dei luoghi per l'abbattimento del muro divisorio tra corridoio d'ingresso e soggiorno e la trasformazione della finestra della cucina in portafinestra con affaccio verso l'area cortiva esterna a Est;
quindi, si è reso necessario sostituire la scheda catastale;

- la centrale termica - lavanderia comune (con accesso dall'area cortiva comune), rappresentata nella scheda catastale sia della residenza al piano terra che di quella al primo piano, non era presente in mappa, si è provveduto quindi al suo inserimento mediante Tipo Mappale di nuova costruzione;

- dovendo sostituire la scheda dell'abitazione bifamiliare per le difformità catastali riscontrate, in osservanza alla normativa vigente si è reso necessario accatastare a parte, in categoria C2, i rustici, e in categoria C6 la rimessa in corpo staccato; di conseguenza non è più stato possibile attribuire al rustico centrale la destinazione di BCNC e quindi lo stesso, nella formazione dei lotti per la vendita, è stato assegnato, insieme ad un altro rustico, all'appartamento al piano terra di cui al Bene n. 1.

Firmato Da: ELEONORA POLTRONIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ea76b06368e035e632920f2309af496

In sintesi, per i motivi sopra esposti, si è provveduto alla correzione delle incongruenze descritte per l'intero compendio pignorato (Lotti 1 e 2) mediante predisposizione di:

- n.1 Tipo Mappale PREGEO per inserimento in mappa per ampliamento fabbricato rustici e fabbricato C.T. sul retro dell'abitazione a P.T. con uscita stazione e appoggio ai punti fiduciali - NCEU Comune di RONCOFERRARO, fg. 58, mapp. 83 graff. 104 sub. 1 e sub. 2;

- n. 5 schede DOCFA di variazione planimetrica, oltre al necessario elaborato planimetrico.

STATO CONSERVATIVO

L'APPARTAMENTO AL PIANO T è in stato conservativo mediocre:
- pavimenti e rivestimenti sono datati, in condizioni non ottimali (in bagno e cucina i rivestimenti sono danneggiati e da sostituire);
- gli infissi necessitano di interventi di revisione e manutenzione;
- le pareti e i soffitti, che in alcuni punti sono interessati dalla formazione di muffe, dovranno essere trattati e ridipinti.

Si evidenzia che la muratura esterna nella facciata Sud-Ovest della bifamiliare presenta problemi di degrado degli intonaci e della dipintura, particolarmente evidenti in corrispondenza del piano terra, che richiederebbero un intervento di risanamento e rifacimento dell'intera facciata.

Si precisa che l'edificio bifamiliare, del quale il presente bene fa parte, è provvisto di centrale termica comune. Non si esclude la necessità di eventuali adeguamenti alla normativa vigente e/o sostituzioni degli impianti esistenti, di realizzazione non recente e privi delle dichiarazioni di conformità.

I RUSTICI IN CORPO STACCATO, caratterizzati da scarsa qualità costruttiva, sono in condizioni di degrado e presentano coperture in onduline di amianto, da rimuovere. L'impianto elettrico presente è presumibilmente da adeguare o sostituire.

PARTI COMUNI

I beni oggetto di stima di cui ai Lotti 1 e 2 godono di parti comuni che constano dell'area cortiva e della C.T. adiacente alla residenza di piano T. In particolare l'unità immobiliare di cui al NCEU del Comune di Roncoferraro (MN) Fg. 58 part. 83 sub. 8, piano T, Via Gorizia 6, costituisce BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTE LE UU.II. DEL MAPP. 83.

L'area cortiva comune è organizzata a giardino nella parte Sud-Est del lotto mentre è pavimentata in battuto di calcestruzzo in quella Sud-Ovest.
La centrale termica comune consta di un corpo di un piano fuori terra costruito in adiacenza all'edificio bifamiliare.

Firmato Da: ELEONORA POLTRONIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ea76b06368e035e632920f2309af496

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'APPARTAMENTO oggetto di stima, con accesso indipendente da area cortiva comune, si sviluppa al piano terra di un edificio bifamiliare di due piani fuori terra (un appartamento per piano) costruito prima del 01/09/1967.

L'unità abitativa, esposta su tutti i lati e di altezza interna utile pari a 3,00 ml. circa, si compone di: balcone, soggiorno, stanza da pranzo, cucina, corridoio, bagno, due stanze da letto.

A proposito delle caratteristiche, anche strutturali, dell'edificio bifamiliare del quale l'u.i. fa parte, nella "Domanda per ottenere il permesso di esecuzione lavori edili" del 25/03/1959, reperita mediante accesso atti compiuto presso il Comune di Roncoferraro, è riportato quanto segue:
"Descrizione particolareggiata delle opere:
Fondazioni in calcestruzzo di cemento, muratura in mattoni pieni e foratoni portanti, tetto e solaio in laterizio armato, serramenti di porte e finestre in legno abete, pavimenti in mattonelle, intonaco civile, tinteggiatura a calce, impianto idrico-sanitario completo" (vd. All.....).

L'appartamento è caratterizzato dalle seguenti finiture: pareti interne intonacate e dipinte; pavimenti in mattonelle di graniglia in tutti gli ambienti ad eccezione del bagno, pavimentato con piastrelle di ceramica; rivestimenti di bagno e cucina in ceramica; finestre in legno con avvolgibili (tapparelle) e vetro semplice, porte interne di legno.

Lo stato conservativo è mediocre:
- pavimenti e rivestimenti sono datati, in condizioni non ottimali (in bagno e cucina i rivestimenti sono danneggiati e da sostituire);
- gli infissi necessitano di interventi di revisione e manutenzione;
- le pareti e i soffitti, che in alcuni punti sono interessati dalla formazione di muffe, dovranno essere trattati e ridipinti.

Si evidenzia che la muratura esterna nella facciata Sud-Ovest della bifamiliare presenta problemi di degrado degli intonaci e della dipintura, particolarmente evidenti in corrispondenza del piano terra, che richiederebbero un intervento di risanamento e rifacimento dell'intera facciata.

A proposito degli impianti, si precisa che l'edificio bifamiliare, del quale il presente bene fa parte, è provvisto di centrale termica comune; non si esclude la necessità di eventuali adeguamenti alla normativa vigente e/o sostituzioni degli impianti esistenti, di realizzazione non recente, dei quali non è stato possibile verificare il funzionamento e privi delle dichiarazioni di conformità;

Inoltre, si specifica che:
* le facciate Nord-Ovest e Nord-Est della bifamiliare sono rivestite da cappotto termico esterno, presumibilmente di realizzazione recente; non è stato possibile reperire dati certi attestanti le caratteristiche di

Firmato Da: ELEONORA POLTRONIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ea76b06368e035e632920f2309af496

tale cappotto e la sua incidenza sulla trasmittanza termica dell'immobile;

* sulla falda Sud-Ovest del fabbricato nel 2013 è stato installato impianto fotovoltaico in forza di: Autorizzazione Paesaggistica Prot. 1100/'13 del 16/02/2013, per "Realizzazione di impianto fotovoltaico della potenza di 6 KWP integrato in copertura del fabbricato residenziale".

I DUE RUSTICI/ DEPOSITI di pertinenza esclusiva dell'appartamento si trovano in un corpo staccato di un piano fuori terra costruito ante 01/09/1967 e constano di un vano ciascuno con accesso indipendente dall'area cortiva comune e altezza interna H. 3,10 ml. h. 2,70 ml. circa.
Tali unità immobiliari presentano murature portanti in laterizio intonacato, copertura inclinata con struttura in legno di scarsa qualità con sovrammesse lastre ondulate in cemento amianto, pavimenti in battuto di calcestruzzo e serramenti in legno e in metallo.
Caratterizzati da scarsa qualità costruttiva, i rustici si trovano in stato di degrado e in condizioni statiche non ottimali; le coperture in onduline di amianto sono prudenzialmente da rimuovere; l'impianto elettrico presente è presumibilmente da adeguare alla normativa vigente o da sostituire.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento al piano terra, in occasione del sopralluogo risultava libero da persone e occupato da cose (beni mobili) non oggetto della presente procedura esecutiva. L'esecutato dichiarava l'assenza di contratti di locazione in corso di validità per l'appartamento e i rustici / depositi di pertinenza.

La scrivente CTU, a conferma di quanto accertato, inviava all'Agenzia delle Entrate richiesta di verifica locazioni per le uu.ii. di cui al Lotto 1, la risposta sarà nella disponibilità del CTU non appena la riceverà.

PROVENIENZE VENTENNALI

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.

Nella Certificazione notarile agli atti si legge:
"A **** Omissis **** nato a Bozzolo (MN) in data 12 aprile 1959 C.F. **** Omissis **** l'immobile di cui alla

Firmato Da: ELEONORA POLTRONIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ea76b06368e035e632920f2309af496

procedura per diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni è pervenuto per atto di compravendita del Notaio Cirani Alessandro del 5 marzo 1994 repertorio n. 57524 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 10 marzo 1994 al numero di Registro Generale 2191 e numero di Registro Particolare 1565 da **** Omissis **** nata a Casalmaggiore il 11/05/1957 C.F. **** Omissis ****,
**** Omissis **** nata a Mantova il 15/10/1957 C.F. **** Omissis ****".

Esaminando gli atti di provenienza prodotti dall'esecutato in occasione del sopralluogo e prendendo visione delle relative Note di Trascrizione mediante Ispezione telematica, la scrivente CTU accertava che:

l'immobile di cui alla procedura è pervenuto a **** Omissis **** nato a Bozzolo (MN) in data 12 aprile 1959 C.F. **** Omissis ****, per diritti pari a 3/6 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita del Notaio Cirani Alessandro del 5 marzo 1994 repertorio n. 57524, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 10 marzo 1994 al numero di Registro Generale 2191 e numero di Registro Particolare 1565 da **** Omissis **** nata a Casalmaggiore il 11/05/1957 C.F. **** Omissis ****,
**** Omissis **** nata a Mantova il 15/10/1957 C.F. **** Omissis ****";

l'immobile di cui alla procedura è pervenuto a **** Omissis **** nato a Bozzolo (MN) in data 12 aprile 1959 C.F. **** Omissis ****, per diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita del Notaio Cirani Alessandro del 18 giugno 1994 repertorio n. 58756, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 6 luglio 1994 al numero di Registro Generale 6117 e numero di Registro Particolare 4323, registrato all'Ufficio del Registro di Casalmaggiore il 08/07/1994 N. 234, da **** Omissis **** nata a Dosolo il 14/12/1932 C.F. **** Omissis ****;

Dall'elenco sintetico delle formalità in carico a **** Omissis ****, che si allega insieme alle relative Note di trascrizione (vd. All. 5) emerge inoltre l'esistenza di:
TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/07/1994 - Registro Particolare 4550 Registro Generale 6436
Pubblico ufficiale CIRANI A. Repertorio 58755 del 18/06/1994
ATTO TRA VIVI-ATTO DI CONFERMA
Immobili siti in RONCOFERRARO (MN)
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 1565 del 1994.

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

Dall'esame della documentazione agli atti, non è emersa, per quanto è stato 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 12/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Firmato Da: ELEONORA POLTRONIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ea76b06368e035e632920f2309af496

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Mantova il 12/05/2026
  Reg. gen. 6304 - Reg. part. 4539
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: La formalità pregiudizievole grava per diritti pari a 1/1 di piena proprietà sui beni identificati catastalmente al NCEU Fg. 58 part. 104 sub. 1 garaffato con Fg. 58 part. 83 sub. 1, NCEU Fg. 58 part. 104 sub. 2 garaffato con Fg. 58 part. 83 sub. 2.

NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio immobiliare pignorato risulta inserito nel vigente P.G.T. in Zona "AREC 3: Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da bassa densita`"; lo stesso si trova inoltre all'interno del Parco Regionale del Mincio ed inserito nel medesimo Piano Territoriale di Coordinamento in "Zona di iniziativa comunale orientata - art.24".

Per completezza si riporta il relativo estratto da PGT vigente:

AREC 3 : Ambiti residenziali consolidati
caratterizzati da bassa densità

Art. 30 – AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI (AREC)
1. Gli ambiti residenziali consolidati "AREC" comprendono le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate che non presentano valori storico ambientali o monumentali generalizzati da salvaguardare nonché le zone che, indipendentemente dal loro stato di edificazione e utilizzazione, posseggono caratteristiche tali da renderle di fatto un aggregato residenziale omogeneo.
2. Gli ambiti AREC, per qualsivoglia finalità di legge, si intendono equiparati alle Zone Territoriali omogenee B) di cui all'art. 2 del Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.
3. Gli ambiti residenziali consolidati "AREC" sono così suddivisi:
- AREC 1 - ambiti residenziali consolidati caratterizzati da prevalente edificazione vetusta
- AREC 2 - ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità medio-alta
- AREC 3 - ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità media
- AREC 4 - ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità medio-bassa
4. Modalità d'intervento
Le modalità d'intervento negli ambiti AREC sono:
- Interventi edilizi diretti
Sono ammesse tutte le tipologie di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con e senza ricostruzione, nuova costruzione.
- Interventi edilizi subordinati a Pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato
Sono soggetti a convenzione gli interventi diretti di ristrutturazione edilizia con demo-ricostruzione che interessano una SL eccedente i 1.500 mq.
Nell'ambito AREC 1 sono soggetti a pianificazione attuativa tutti gli interventi edilizi finalizzati alla ristrutturazione urbanistica o ad effettuare interventi edilizi che eccedono, nel limite dell'IF ammesso, l'incremento volumetrico concesso UNA TANTUM per gli interventi edilizi diretti.
5. Parametri edilizi ed urbanistici
AREC 1

Firmato Da: ELEONORA POLTRONIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ea76b06368e035e632920f2309af496

- In caso di Intervento edilizio diretto
IF = esistente, con possibilità di incremento da concedersi UNA TANTUM agli immobili regolarmente accatastati all'entrata in vigore del PGT pari al 10% della SL esistente e comunque nel limite massimo di 100 mq computati al netto di eventuali volumetrie necessarie per adeguamenti tecnologici ed igienici ivi compresi quelli necessari ad assicurare una altezza utile di ml 2,70 ai locali abitabili. È esclusa la realizzazione di nuove costruzioni isolate se non per l'edificazione di autorimesse o edifici pertinenziali.
H = altezza degli edifici contermini eventualmente maggiorata dei valori strettamente necessari ad assicurare l'altezza utile di m 2,70 ai locali abitabili.
- Interventi edilizi subordinati a Pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato
IF = 0,50 mq/mq
IC = 50 %
H = 8 m

AREC 2
IF = 0,67 mq/mq
Sono fatti salvi eventuali IF più elevati di aree appartenenti a PEEP conclusi o dismessi
IC = 55 %
H = 12 m
AREC 3
IF = 0,50 mq/mq
IC = 50 %
H = 10,50 m.

AREC 4
IF = 0,45 mq/mq
IC = 45 %
H = 10,50 m.

6. Destinazioni d'uso
- Destinazioni ammesse
Uso residenziale (R) con le relative attività complementari come elencate al precedente Art 13 comma 6 punto a., con le seguenti esclusioni:
- MSV eccedenti le Medio piccole strutture di vendita (MpSV);
- Destinazioni Vietate
- Uso rurale (Ru) come definito al precedente Art. 13 comma 6 punto f.;
- impianti di distribuzione dei carburanti;
- impianti di distribuzione dei carburanti ad uso privato.
7. Prescrizioni specifiche
a) Gli interventi sugli immobili ricadenti in ambiti AREC 1 dovranno essere informati alla salvaguardia degli elementi architettonici superstiti, quali: davanzali, spalle ed architravi in pietra o in laterizio, inferriate tradizionali, nonché alla conservazione di: marcapiani, fasce, zoccolature, balconi e ballatoi compresi parapetti, portoni in legno ed in genere tutti gli elementi decorativi di facciata limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili. È altresì vietata la chiusura di portici, loggiati, balconi, nonché la formazione di nuovi balconi e scale esterne.
b) Le aree contrassegnate, negli elaborati grafici del PdR, dalla sigla NE, pur concorrendo alla determinazione della volumetria edificabile del lotto, sono sottoposte a vincolo di inedificabilità, potranno tuttavia essere utilizzate come piazzali per parcheggi o mantenute a giardino.
c) nelle aree della "zona 1" dell'ex PEEP approvato con DGR 22795/1979 e s.m.i., l'altezza massima dal piano campagna delle autorimesse private, è fissata come segue:
- in caso di copertura piana: ml 3,00 all'estradosso;
- in caso di copertura a falda:

Firmato Da: ELEONORA POLTRONIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ea76b06368e035e632920f2309af496

. ml 2,70 all'intradosso di gronda
. ml 3,90 in colmo.

1. Gli interventi da effettuarsi all'interno delle aree ricadenti nel perimetro del Parco del Mincio, con la sola eccezione delle "Zone di iniziativa comunale orientata" (ZICO) normate dal PGT, sono regolate dalle Norme Tecniche di Attuazione del PTC del Parco che qui si intendono come integralmente recepite. Sono fatte salve disposizioni più restrittive imposte dal PGT.
2. Agli interventi sui complessi edilizi esistenti ricadenti nel Parco del Mincio, individuati dal PGT come edifici civili in zona rurale si applicano gli stessi disposti previsti per questi complessi edilizi nelle aree AGRI salvo limitazioni imposte dal Parco del Mincio in base alla prevalente normativa del PTC del Parco.
3. Ferme restando le competenze del Parco, il rilascio dei titoli abilitativi nelle aree ricadenti nel perimetro del Parco del Mincio diverse dalle "Zone di iniziativa comunale orientata" (ZICO) normate dal PGT, è subordinato al rispetto delle modalità di intervento, previste dal PGT per le aree AGRI4. Analogamente, in assenza di precise indicazioni da parte delle NTA del Parco o in presenza di rinvio delle stesse alla normativa comunale, si applicano, gli indici e le prescrizioni delle aree AGRI4 purché compatibili con la più generale normativa del Parco.
4. La redazione dei Piani Attuativi di ambiti di trasformazione ubicati in aree classificate dal PTC del Parco come "Zone di iniziativa comunale orientata" (ZICO), deve essere concertata con il Parco ed acquisire le autorizzazioni di competenza dello stesso.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

VINCOLO
Il compendio immobiliare pignorato è soggetto a vincolo ambientale paesistico in base a:
vincolo automatico ai sensi dell'art. 142 lett. f) D.Lgs 22.01.2004 n. 42.

TITOLI EDILIZI
La sottoscritta CTU ha compiuto accesso agli atti amministrativi presso lo sportello SUAP / SUE del Comune di Roncoferraro (MN) accertando che il complesso immobiliare pignorato di cui ai Lotti 1 e 2, del quale il bene in esame costituisce porzione, è stato edificato in forza di:

- Licenza Edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Roncoferraro (MN) in data 08/04/1959 N. 13/1959 per la costruzione di una casa di civile abitazione da due appartamenti in Barbasso;

- Licenza di Costruzione N. 63/59 in data 07/10/1959 per la costruzione di due rustici in Barbasso;

- Certificato di Abitabilità rilasciato dal Sindaco del Comune di Roncoferraro (MN) in data 16/09/1959;

- Certificazione del 25/03/1960 attestante che i lavori di costruzione di una casa ad uso civile abitazione da parte del sig. **** Omissis **** nel Comune di Barbasso sono iniziati il giorno 08/04/1959 e hanno avuto termine il giorno 16/09/1959;

- Autorizzazione ad eseguire opere di manutenzione straordinaria N. 301/87 prot. N.4159 in data 12/01/1988 per rimestamento tetto e sostituzione canali di gronda;

Firmato Da: ELEONORA POLTRONIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ea76b06368e035e632920f2309af496

- Pratica Edilizia Condono N. 519 N.4062 di prot. con rilascio di Concessione in Sanatoria da parte del Comune di Roncoferraro (MN) in data 07/08/1990, relativa ai locali rustici (locale ripostiglio e locale lavanderia - centrale termica) costruiti senza autorizzazione;

- Autorizzazione Paesaggistica Prot. 1100/'13 del 16/02/2013, per "Realizzazione di impianto fotovoltaico della potenza di 6 KWP integrato in copertura del fabbricato residenziale";

- SCIA Condizionata con Autorizzazione Paesaggistica Semplificata, presentata in data 31/12/2022 Prot. 14110/2022 Pratica n. 177, per "Opere di demolizione e ricostruzione di rustici e centrale termica con diversa sagoma e volumetria in diminuzione - interventi di ristrutturazione edilizia - Importato da SUAP/SUE numero: **** Omissis ****-29122022-1531;
Autorizzazione Paesaggistica Semplificata n. 02/23 Prot. 4060 del 13/04/2023 P.E. n. 177/2022, per "Demolizione e ricostruzione di rustici - Via Gorizia n. 4 - Fg. 58, mapp. 83, sub. 1 e 2"; il documento riporta le seguenti Prescrizioni particolari:
"Si specifica che l'autorizzazione si limita alla demolizione e ricostruzione rustici e centrale termica con diversa sagoma e volumetria in diminuzione. Pertanto non sono stati oggetto di discussione i pannelli fotovoltaici rappresentati nel modello 3D";
Per quanto è stato accertato in occasione del sopralluogo l'intervento autorizzato in questione, che avrebbe dovuto/potuto beneficiare del Sisma Bonus, non è stato realizzato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'edificio bifamiliare è provvisto di centrale termica comune. Non si esclude la necessità di eventuali adeguamenti alla normativa vigente e/o sostituzioni degli impianti esistenti, di realizzazione non recente e privi delle dichiarazioni di conformità.

In occasione del sopralluogo compiuto presso le unità immobiliari pignorate di cui ai Lotti 1 e 2 sono emerse le seguenti DIFFORMITA' TRA LO STATO DEI LUOGHI E IL PROGETTO ALLEGATO ALL'ULTIMA AUTORIZZAZIONE:

- le FACCIATE NORD-OVEST E NORD-EST DELL'EDIFICIO BIFAMILIARE sono state rivestite con cappotto termico esterno (presumibilmente di realizzazione recente); si precisa che non è stato possibile reperire dati certi attestanti le caratteristiche di tale cappotto e la sua incidenza sulla trasmittanza termica dell'immobile;

- nell'APPARTAMENTO AL PIANO T è stato demolito il tramezzo divisorio tra corridoio d'ingresso e soggiorno; la finestra della cucina è stata trasformata in portafinestra;

- nell'APPARTAMENTO AL PIANO 1 è stato demolito il tramezzo divisorio tra corridoio d'ingresso e soggiorno;

Firmato Da: ELEONORA POLTRONIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ea76b06368e035e632920f2309af496

- uno dei RUSTICI IN CORPO STACCATO è stato ampliato in lunghezza per trasformarlo in rimessa; per completezza, in merito ai rustici in corpo staccato si precisa che:
* sono stati edificati prima del 01/09/1967 in forza di Licenza di Costruzione N. 63/59 in data 07/10/1959;
* con la Pratica Edilizia Condono N. 519 N.4062 di prot. con rilascio di Concessione in Sanatoria da parte del Comune di Roncoferraro (MN) in data 07/08/1990, sono stati sanati i locali rustici (locale ripostiglio e locale lavanderia - centrale termica) costruiti senza autorizzazione;
* successivamente, uno di essi (ora identificato al NCEU del Comune di Roncoferraro Fg. 58 part. 83 sub. 7 - vd. All. 3) è stato ampliato, in assenza di titolo autorizzativo, e trasformato in rimessa;
* nel 2022, il rustico/rimessa ampliato è stato inserito (senza aver sanato l'abuso) nello stato di fatto della SCIA Condizionata con Autorizzazione Paesaggistica Semplificata, presentata in data 31/12/2022 Prot. 14110/2022 Pratica n. 177, per "Opere di demolizione e ricostruzione di rustici e centrale termica con diversa sagoma e volumetria in diminuzione - interventi di ristrutturazione edilizia - Importato da SUAP/SUE numero: **** Omissis ****-29122022-1531 (intervento mai realizzato).

REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA
Sulla scorta delle informazioni ricevute dall'Ufficio Tecnico del Comune di Roncoferraro (MN), di seguito si descrivono, a titolo indicativo, gli adempimenti necessari alla regolarizzazione edilizia degli interventi eseguiti in difformità a quanto autorizzato o in assenza di autorizzazione.

Per quanto riguarda la regolarizzazione delle difformità riscontrate nell'EDIFICIO BIFAMILIARE, si è giunti a stabilire l'incidenza dei costi di sanatoria per ciascun lotto di vendita ipotizzando la presentazione di una pratica unica, soluzione presumibilmente più conveniente anche dal punto di vista economico, che prevede i seguenti adempimenti:

- presentazione di SCIA in Sanatoria e Accertamento di Compatibilità Paesaggistica; versamento di oblazione, presumibilmente a partire da 1.032,00 € (importo che può variare in base al tipo di conformità e all'eventuale aumento del valore venale dell'immobile stabilito dall'Agenzia delle Entrate); diritti di segreteria (da verificare prima della presentazione, indicativamente dell'ordine di 200 € circa); spese tecniche di presentazione della pratica comprese prestazioni da computare a vacazione quali rilievi metrici, ecc. (importo da stabilire in base ad offerta da parte di professionista di fiducia);

6.000,00 € circa di cui 3.000 € circa a carico del Lotto 1 e 3.000 € circa a carico del Lotto 2 (si precisa che l'importo fa riferimento all'ipotesi in cui l'oblazione da versare al Comune di Roncoferraro sia di 1.032,00 €)

Per quanto riguarda l'AMPLIAMENTO DEL RUSTICO in corpo staccato TRASFORMATO IN RIMESSA in assenza di autorizzazione, data la scarsa qualità costruttiva e la condizione di degrado dei rustici e di conseguenza di tale ampliamento e la valutazione delle criticità strutturali esposte nella SCIA Condizionata con Autorizzazione Paesaggistica Semplificata, presentata in data 31/12/2022 Prot. 14110/2022 Pratica n. 177, per "Opere di demolizione e ricostruzione di rustici e centrale termica con diversa sagoma e volumetria in diminuzione - interventi di ristrutturazione edilizia" già menzionata, si consiglia il ripristino dello stato autorizzato mediante demolizione dell'ampliamento in abuso.
Quindi, a titolo prudenziale, per l'esecuzione di tali operazioni di messa in pristino (1.800 € circa) e relativa variazione catastale (n.1 Tipo Mappale + n.1 DOCFA + n.1 Elaborato Planimetrico 3000 € circa + 200 € circa diritti), si è ritenuto congruo applicare al Valore di stima un abbattimento, indicativo e di larga massima, dell'ordine di 5.000 € circa per il solo Lotto 2.

Ricapitolando:
* al Valore di stima per regolarizzazione edilizia del Lotto 1 è stato applicato un abbattimento di 3.000 €;

* al Valore di stima per regolarizzazione edilizia del Lotto 2 è stato applicato un abbattimento di 3.000 +5.000

Firmato Da: ELEONORA POLTRONIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ea76b06368e035e632920f2309af496

€;

Si precisa, infine, che tali importi sono puramente indicativi e suscettibili di variazioni e che non comprendono IVA e altri oneri di legge.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il complesso immobiliare oggetto di stima non è inserito in contesto condominiale.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Gorizia, 4/6, 46037, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si precisa che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, che è stato acquisito quindi dalla scrivente CTU che lo produce in All. 6.

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)

Gli immobili staggiti risultano in piena proprietà per 1/1 all'esecutato, in forza ad atto regolarmente trascritto (si rimanda, a tale proposito, al capitolo "Provenienza ventennale").

REGIME PATRIMONIALE
"Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio

L'Ufficiale dello Stato Civile,

Firmato Da: ELEONORA POLTRONIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ea76b06368e035e632920f2309af496

visto il registro degli atti di matrimonio di questo Comune Anno 1984 Numero 8 Parte II Serie A Ufficio

certifica che il dodici maggio millenovecentottantaquattro
alle ore 10 e minuti 30 nel Comune di RONCOFERRARO (MN)
si sono uniti in matrimonio

ORLANDI
LUIGI
nato a BOZZOLO (MN)
il 12-04-1959
Atto n. 44 p.I s.A anno 1959
Residente a RONCOFERRARO (MN)

BONTEMPO
DONATELLA
nata a MANTOVA (MN)
il 05-07-1962
Atto n. 763 p.I s.A anno 1962
Residente a RONCOFERRARO (MN)

ANNOTAZIONI

Con atto in data 14 Settembre 1989 a rogito del notaio LUBRANO DI RICCO LUCA del distretto notarile di MANTOVA gli sposi
ORLANDI LUIGI nato in BOZZOLO il 12 APRILE 1959 e BONTEMPO DONATELLA nata in MANTOVA il 05 LUGLIO 1962 hanno
scelto il regime della separazione dei beni.
---------- . ----------
In data 18/04/1995 Orlandi Luigi e Bontempo Donatella hanno presentato ricorso al Tribunale di Mantova per ottenere la separazione consensuale del matrimonio.
---------- . ----------
Con Decreto del Tribunale di MANTOVA in data 01.08.1995 e' stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

CONFINI

LOTTO PIGNORATO NELL'INSIEME
L'intero lotto è confinante nell'insieme da Nord in senso N.E.S.O.:
con le partt. 81 e 82 e Via Gorizia, con Via Gorizia, con la part. 84, con la partt. 89 e come meglio in mappa e di fatto;

APPARTAMENTO PART. 83/4
L'appartamento al piano terra di cui alla part. 83/4 è confinante tutto intorno con vuoto su area cortiva comune part. 83/8 (BCNC) e come meglio in mappa e di fatto;

RIMESSA PART. 83/7
La rimessa di cui alla part. 83/7 è confinante da Nord in senso N.E.S.O.:
con la part. 82 e la part. 83/8 (BCNC), ancora con la part. 83/8 (BCNC), con le partt. 83/6 e 89, con le partt. 89 e 82 e come meglio in mappa e di fatto.

Firmato Da: ELEONORA POLTRONIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ea76b06368e035e632920f2309af496

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
area cortiva comune quota parte 1/2	293,00 mq	293,00 mq	0,18	52,74 mq	0,00 m	T
centrale termica - lavanderia comune quota parte 1/2	6,00 mq	7,25 mq	0,50	3,63 mq	3,25 m	T
residenza p. T/1	108,00 mq	127,00 mq	1	127,00 mq	3,00 m	T-1
autorimessa di pertinenza	18,00 mq	21,00 mq	0,5	10,50 mq	3,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**193,87 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**193,87 mq**		

Come si evince dalla tabella sopra riportata, la consistenza esposta per il compendio immobiliare di cui al Bene n.2 Lotto 2 è da ritenersi comprensiva delle proporzionali quote parte dei BCNC (area cortiva e centrale termica-lavanderia).

Si precisa che i frontisti della via Gorizia (strada di accesso al lotto pignorato) detengono la titolarità della strada fino alla metà della carreggiata, in corrispondenza della propria proprietà.
La quota in carico all'esecutato, sig. **** Omissis **** per l'intero compendio pignorato (Lotto 1 + Lotto 2) è di circa 100 mq.

All'atto di notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria della piena proprietà per 1/1 delle unità immobiliari oggetto di stima in forza ad atto regolarmente trascritto (si rimanda, a tale proposito, al capitolo "Provenienza ventennale").

Per tali beni non risulta l'esistenza di comproprietari indivisi, quindi, non ci si esprime in merito alla comoda divisibilità degli stessi.

DATI CATASTALI

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

Firmato Da: ELEONORA POLTRONIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ea76b06368e035e632920f2309af496

	58	83	4		A2	3	6.5	128 mq	520,33 €	T-1	
	58	83	7		C6	1	19	21 mq	30,42 €	T	
	58	83	8		E					T	

Corrispondenza catastale

LOTTO 2
Per le unità immobiliari oggetto di stima è stata accertata l'esatta rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

In occasione del sopralluogo, la CTU visitava le unita` immobiliari pignorate riscontrando che:

- la planimetria catastale esistente dell'abitazione al piano 1 - NCEU, fg. 58, part. 83/2 graff. 104/2; - non era congrua allo stato dei luoghi per l'abbattimento del muro divisorio tra corridoio d'ingresso e soggiorno, inoltre il vano scala non era correttamente rappresentato (mancava l'accesso agli ambienti di piano 1; il senso di salita era indicato in modo errato e creava disorientamento nella consultazione della scheda); quindi, si è reso necessario sostituire la scheda catastale;

- la centrale termica - lavanderia comune (con accesso dall'area cortiva comune), rappresentata nella scheda catastale delle residenze, non era presente in mappa, si è provveduto quindi al suo inserimento mediante Tipo Mappale di nuova costruzione;

- dovendo sostituire la scheda dell'abitazione bifamiliare per le difformità catastali riscontrate, in osservanza alla normativa vigente si è reso necessario accatastare a parte, in categoria C2, i rustici, e in categoria C6, la rimessa in corpo staccato; di conseguenza non è più stato possibile attribuire al rustico centrale la destinazione di BCNC e quindi lo stesso, nella formazione dei lotti per la vendita, è stato assegnato, insieme ad un altro rustico, all'appartamento al piano terra di cui al Bene n. 1; mentre il rustico piu` a Ovest (ora accatastato come rimessa), che risulta ampliato in lunghezza di ml. 2,20 circa, nella formazione dei lotti per la vendita, è stato assegnato all'appartamento al piano primo e si è provveduto quindi al suo inserimento mediante Tipo Mappale di nuova costruzione.

In sintesi, per i motivi sopra esposti, si è provveduto alla correzione delle incongruenze descritte per l'intero compendio pignorato (Lotti 1 e 2) mediante predisposizione di:

- n.1 Tipo Mappale PREGEO per inserimento in mappa per ampliamento fabbricato rustici e fabbricato C.T. sul retro dell'abitazione a P.T. con uscita stazione e appoggio ai punti fiduciali - NCEU Comune di RONCOFERRARO, fg. 58, mapp. 83 graff. 104 sub. 1 e sub. 2;

- n. 5 schede DOCFA di variazione planimetrica, oltre al necessario elaborato planimetrico.

STATO CONSERVATIVO

Firmato Da: ELEONORA POLTRONIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ea76b06368e035e632920f2309af496

L'APPARTAMENTO AL P. 1 è in stato conservativo normale:
- pavimenti, rivestimenti, infissi e pareti sono in tollerabile stato d'uso pur essendo datati.

Si evidenzia che la muratura esterna nella facciata Sud-Ovest della bifamiliare presenta problemi di degrado degli intonaci e della dipintura, particolarmente evidenti in corrispondenza del piano terra, che richiederebbero un intervento di risanamento e rifacimento dell'intera facciata.

Si precisa che l'edificio bifamiliare, del quale il presente bene fa parte, è provvisto di centrale termica comune. Non si esclude la necessità di eventuali adeguamenti alla normativa vigente e/o sostituzioni degli impianti esistenti, di realizzazione non recente e privi delle dichiarazioni di conformità.

La RIMESSA IN CORPO STACCATO, caratterizzata da scarsa qualità costruttiva, come il resto del fabbricato di cui fa parte, si trova in condizioni di degrado e presenta copertura in onduline di amianto, da rimuovere. Si presume che l'impianto elettrico presente sia da adeguare o sostituire.

PARTI COMUNI

I beni oggetto di stima di cui ai Lotti 1 e 2 godono di parti comuni che constano dell'area cortiva e della C.T. adiacente alla residenza di piano T. In particolare l'unità immobiliare di cui al NCEU del Comune di Roncoferraro (MN) Fg. 58 part. 83 sub. 8, piano T, Via Gorizia 6, costituisce BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTE LE UIU
DEL MAPP. 83.

L'area cortiva comune è organizzata a giardino nella parte Sud-Est del lotto mentre è pavimentata in battuto di calcestruzzo in quella Sud-Ovest.
La centrale termica comune consta di un corpo di un piano fuori terra costruito in adiacenza all'edificio bifamiliare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'APPARTAMENTO oggetto di stima, con accesso indipendente da area cortiva comune, si sviluppa al piano primo di un edificio bifamiliare di due piani fuori terra (un appartamento per piano) costruito prima del 01/09/1967.

Firmato Da: ELEONORA POLTRONIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ea76b06368e035e632920f2309af496

L'unità abitativa, esposta su tutti i lati e di altezza interna utile pari a 3,00 ml. circa, accessibile da ingresso/vano scala di pertinenza esclusiva, si compone di: corridoio, soggiorno con balcone, cucina, stanza da pranzo, bagno, due stanze da letto.

A proposito delle caratteristiche, anche strutturali, dell'edificio bifamiliare del quale l'u.i. fa parte, nella "Domanda per ottenere il permesso di esecuzione lavori edili" del 25/03/1959, reperita mediante accesso atti compiuto presso il Comune di Roncoferraro, è riportato quanto segue:
"Descrizione particolareggiata delle opere:
Fondazioni in calcestruzzo di cemento, muratura in mattoni pieni e foratoni portanti, tetto e solaio in laterizio armato, serramenti di porte e finestre in legno abete, pavimenti in mattonelle, intonaco civile, tinteggiatura a calce, impianto idrico-sanitario completo" (vd. All.....).

L'appartamento è caratterizzato dalle seguenti finiture: pareti interne intonacate e dipinte; pavimenti in mattonelle di graniglia in tutti gli ambienti ad eccezione del bagno, pavimentato con piastrelle di ceramica; rivestimenti di bagno e cucina in ceramica; finestre in legno con avvolgibili (tapparelle) e vetro semplice, porte interne di legno.

Lo stato conservativo è normale:
- pavimenti, rivestimenti, infissi e pareti sono in tollerabile stato d'uso pur essendo datati.

Si evidenzia che la muratura esterna nella facciata Sud-Ovest della bifamiliare presenta problemi di degrado degli intonaci e della dipintura, particolarmente evidenti in corrispondenza del piano terra, che richiederebbero un intervento di risanamento e rifacimento dell'intera facciata.

A proposito degli impianti, si precisa che l'edificio bifamiliare, del quale il presente bene fa parte, è provvisto di centrale termica comune; non si esclude la necessità di eventuali adeguamenti alla normativa vigente e/o sostituzioni degli impianti esistenti, di realizzazione non recente, dei quali non è stato possibile verificare il funzionamento e privi delle dichiarazioni di conformità;

Inoltre, si specifica che:
* le facciate Nord-Ovest e Nord-Est della bifamiliare sono rivestite da cappotto termico esterno, presumibilmente di realizzazione recente; non è stato possibile reperire dati certi attestanti le caratteristiche di tale cappotto e la sua incidenza sulla trasmittanza termica dell'immobile;

* sulla falda Sud-Ovest del fabbricato nel 2013 è stato installato impianto fotovoltaico in forza di: Autorizzazione Paesaggistica Prot. 1100/'13 del 16/02/2013, per "Realizzazione di impianto fotovoltaico della potenza di 6 KWP integrato in copertura del fabbricato residenziale".

La RIMESSA di pertinenza esclusiva dell'appartamento si trova in un corpo staccato di un piano fuori terra costruito ante 01/09/1967 e consta di un vano con accesso indipendente dall'area cortiva comune e altezza interna H. 3,10 ml. h. 2,70 ml. circa.
L'unità immobiliare presenta murature portanti in laterizio intonacato e in blocchi di cemento (per la porzione ampliata in assenza di autorizzazione), copertura inclinata con struttura in legno di scarsa qualità con sovrammesse lastre ondulate in cemento amianto, pavimento in battuto di calcestruzzo e serramento in metallo.
Caratterizzata da scarsa qualità costruttiva, la rimessa si trova in stato di degrado e in condizioni statiche non ottimali; la copertura in onduline di amianto è prudenzialmente da rimuovere; l'impianto elettrico presente è presumibilmente da adeguare alla normativa vigente o da sostituire.

Firmato Da: ELEONORA POLTRONIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ea76b06368e035e632920f2309af496

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA GORIZIA, 4/6, 46037, PIANO T-1

L'appartamento al piano primo, al momento del sopralluogo era occupato dal debitore, **** Omissis **** che da Certificato di Residenza Storico rilasciato dal Comune di Roncoferraro (MN), che si allega (vd. All. 6), risulta residente in Viale Gorizia n. 4 dal 20/11/1970.

L'esecutato dichiarava l'assenza di contratti di locazione in corso di validità per l'appartamento e il rustico / rimessa di pertinenza.

La scrivente CTU, a conferma di quanto accertato, inviava all'Agenzia delle Entrate richiesta di verifica locazioni per le uu.ii. di cui al Lotto 2 la risposta, sarà nella disponibilità del CTU non appena la riceverà.

PROVENIENZE VENTENNALI

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.

Nella Certificazione notarile agli atti si legge:
"A **** Omissis **** nato a Bozzolo (MN) in data 12 aprile 1959 C.F. **** Omissis **** l'immobile di cui alla procedura per diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni è pervenuto per atto di compravendita del Notaio Cirani Alessandro del 5 marzo 1994 repertorio n. 57524 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 10 marzo 1994 al numero di Registro Generale 2191 e numero di Registro Particolare 1565 da **** Omissis **** nata a Casalmaggiore il 11/05/1957 C.F. **** Omissis ****,
**** Omissis **** nata a Mantova il 15/10/1957 C.F. **** Omissis ****".

Esaminando gli atti di provenienza prodotti dall'esecutato in occasione del sopralluogo e prendendo visione delle relative Note di Trascrizione mediante Ispezione telematica, la scrivente CTU accertava che:

Firmato Da: ELEONORA POLTRONIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ea76b06368e035e632920f2309af496

l'immobile di cui alla procedura è pervenuto a **** Omissis **** nato a Bozzolo (MN) in data 12 aprile 1959 C.F. **** Omissis ****, per diritti pari a 3/6 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita del Notaio Cirani Alessandro del 5 marzo 1994 repertorio n. 57524, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 10 marzo 1994 al numero di Registro Generale 2191 e numero di Registro Particolare 1565 da **** Omissis **** nata a Casalmaggiore il 11/05/1957 C.F. **** Omissis ****,
**** Omissis **** nata a Mantova il 15/10/1957 C.F. **** Omissis ****";

l'immobile di cui alla procedura è pervenuto a **** Omissis **** nato a Bozzolo (MN) in data 12 aprile 1959 C.F. **** Omissis ****, per diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita del Notaio Cirani Alessandro del 18 giugno 1994 repertorio n. 58756, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 6 luglio 1994 al numero di Registro Generale 6117 e numero di Registro Particolare 4323, registrato all'Ufficio del Registro di Casalmaggiore il 08/07/1994 N. 234, da **** Omissis **** nata a Dosolo il 14/12/1932 C.F. **** Omissis ****;

Dall'elenco sintetico delle formalità in carico a **** Omissis ****, che si allega insieme alle relative Note di trascrizione (vd. All. 5) emerge inoltre l'esistenza di:
TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/07/1994 - Registro Particolare 4550 Registro Generale 6436
Pubblico ufficiale CIRANI A. Repertorio 58755 del 18/06/1994
ATTO TRA VIVI-ATTO DI CONFERMA
Immobili siti in RONCOFERRARO (MN)
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 1565 del 1994.

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

Dall'esame della documentazione agli atti, non è emersa, per quanto è stato 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 12/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Mantova il 12/05/2026
  Reg. gen. 6304 - Reg. part. 4539
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: La formalità pregiudizievole grava per diritti pari a 1/1 di piena proprietà sui beni identificati catastalmente al NCEU Fg. 58 part. 104 sub. 1 garaffato con Fg. 58 part. 83 sub. 1, NCEU Fg. 58 part. 104 sub. 2 garaffato con Fg. 58 part. 83 sub. 2.

Firmato Da: ELEONORA POLTRONIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ea76b06368e035e632920f2309af496

NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio immobiliare pignorato risulta inserito nel vigente P.G.T. in Zona "AREC 3: Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da bassa densita`"; lo stesso si trova inoltre all'interno del Parco Regionale del Mincio ed inserito nel medesimo Piano Territoriale di Coordinamento in "Zona di iniziativa comunale orientata - art.24".

Per completezza si riporta il relativo estratto da PGT vigente:

AREC 3 : Ambiti residenziali consolidati
caratterizzati da bassa densità

Art. 30 – AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI (AREC)
1. Gli ambiti residenziali consolidati "AREC" comprendono le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate che non presentano valori storico ambientali o monumentali generalizzati da salvaguardare nonché le zone che, indipendentemente dal loro stato di edificazione e utilizzazione, posseggono caratteristiche tali da renderle di fatto un aggregato residenziale omogeneo.
2. Gli ambiti AREC, per qualsivoglia finalità di legge, si intendono equiparati alle Zone Territoriali omogenee B) di cui all'art. 2 del Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.
3. Gli ambiti residenziali consolidati "AREC" sono così suddivisi:
- AREC 1 - ambiti residenziali consolidati caratterizzati da prevalente edificazione vetusta
- AREC 2 - ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità medio-alta
- AREC 3 - ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità media
- AREC 4 - ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità medio-bassa
4. Modalità d'intervento
Le modalità d'intervento negli ambiti AREC sono:
- Interventi edilizi diretti
Sono ammesse tutte le tipologie di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con e senza ricostruzione, nuova costruzione.
- Interventi edilizi subordinati a Pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato
Sono soggetti a convenzione gli interventi diretti di ristrutturazione edilizia con demo-ricostruzione che interessano una SL eccedente i 1.500 mq.
Nell'ambito AREC 1 sono soggetti a pianificazione attuativa tutti gli interventi edilizi finalizzati alla ristrutturazione urbanistica o ad effettuare interventi edilizi che eccedono, nel limite dell'IF ammesso, l'incremento volumetrico concesso UNA TANTUM per gli interventi edilizi diretti.
5. Parametri edilizi ed urbanistici
AREC 1
- In caso di Intervento edilizio diretto
IF = esistente, con possibilità di incremento da concedersi UNA TANTUM agli immobili regolarmente accatastati all'entrata in vigore del PGT pari al 10% della SL esistente e comunque nel limite massimo di 100 mq computati al netto di eventuali volumetrie necessarie per adeguamenti tecnologici ed igienici ivi compresi quelli necessari ad assicurare una altezza utile di ml 2,70 ai locali abitabili. È esclusa la realizzazione di nuove costruzioni isolate se non per l'edificazione di autorimesse o edifici pertinenziali.
H = altezza degli edifici contermini eventualmente maggiorata dei valori strettamente necessari ad assicurare l'altezza utile di m 2,70 ai locali abitabili.
- Interventi edilizi subordinati a Pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato
IF = 0,50 mq/mq
IC = 50 %
H = 8 m

AREC 2
IF = 0,67 mq/mq

Firmato Da: ELEONORA POLTRONIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ea76b06368e035e632920f2309af496

Sono fatti salvi eventuali IF più elevati di aree appartenenti a PEEP conclusi o dismessi
IC = 55 %
H = 12 m
AREC 3
IF = 0,50 mq/mq
IC = 50 %
H = 10,50 m.

AREC 4
IF = 0,45 mq/mq
IC = 45 %
H = 10,50 m.

6. Destinazioni d'uso
- Destinazioni ammesse
Uso residenziale (R) con le relative attività complementari come elencate al precedente Art 13 comma 6 punto a., con le seguenti esclusioni:
- MSV eccedenti le Medio piccole strutture di vendita (MpSV);
- Destinazioni Vietate
- Uso rurale (Ru) come definito al precedente Art. 13 comma 6 punto f.;
- impianti di distribuzione dei carburanti;
- impianti di distribuzione dei carburanti ad uso privato.
7. Prescrizioni specifiche
a) Gli interventi sugli immobili ricadenti in ambiti AREC 1 dovranno essere informati alla salvaguardia degli elementi architettonici superstiti, quali: davanzali, spalle ed architravi in pietra o in laterizio, inferriate tradizionali, nonché alla conservazione di: marcapiani, fasce, zoccolature, balconi e ballatoi compresi parapetti, portoni in legno ed in genere tutti gli elementi decorativi di facciata limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili. È altresì vietata la chiusura di portici, loggiati, balconi, nonché la formazione di nuovi balconi e scale esterne.
b) Le aree contrassegnate, negli elaborati grafici del PdR, dalla sigla NE, pur concorrendo alla determinazione della volumetria edificabile del lotto, sono sottoposte a vincolo di inedificabilità, potranno tuttavia essere utilizzate come piazzali per parcheggi o mantenute a giardino.
c) nelle aree della "zona 1" dell'ex PEEP approvato con DGR 22795/1979 e s.m.i., l'altezza massima dal piano campagna delle autorimesse private, è fissata come segue:
- in caso di copertura piana: ml 3,00 all'estradosso;
- in caso di copertura a falda:
. ml 2,70 all'intradosso di gronda
. ml 3,90 in colmo.

1. Gli interventi da effettuarsi all'interno delle aree ricadenti nel perimetro del Parco del Mincio, con la sola eccezione delle "Zone di iniziativa comunale orientata" (ZICO) normate dal PGT, sono regolate dalle Norme Tecniche di Attuazione del PTC del Parco che qui si intendono come integralmente recepite. Sono fatte salve disposizioni più restrittive imposte dal PGT.
2. Agli interventi sui complessi edilizi esistenti ricadenti nel Parco del Mincio, individuati dal PGT come edifici civili in zona rurale si applicano gli stessi disposti previsti per questi complessi edilizi nelle aree AGRI salvo limitazioni imposte dal Parco del Mincio in base alla prevalente normativa del PTC del Parco.
3. Ferme restando le competenze del Parco, il rilascio dei titoli abilitativi nelle aree ricadenti nel perimetro del Parco del Mincio diverse dalle "Zone di iniziativa comunale orientata" (ZICO) normate dal PGT, è subordinato al rispetto delle modalità di intervento, previste dal PGT per le aree AGRI4. Analogamente, in assenza di precise

Firmato Da: ELEONORA POLTRONIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ea76b06368e035e632920f2309af496

indicazioni da parte delle NTA del Parco o in presenza di rinvio delle stesse alla normativa comunale, si applicano, gli indici e le prescrizioni delle aree AGRI4 purché compatibili con la più generale normativa del Parco.
4. La redazione dei Piani Attuativi di ambiti di trasformazione ubicati in aree classificate dal PTC del Parco come "Zone di iniziativa comunale orientata" (ZICO), deve essere concertata con il Parco ed acquisire le autorizzazioni di competenza dello stesso.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

VINCOLO
Il compendio immobiliare pignorato è soggetto a vincolo ambientale paesistico in base a:
vincolo automatico ai sensi dell'art. 142 lett. f) D.Lgs 22.01.2004 n. 42.

TITOLI EDILIZI
La sottoscritta CTU ha compiuto accesso agli atti amministrativi presso lo sportello SUAP / SUE del Comune di Roncoferraro (MN) accertando che il complesso immobiliare pignorato di cui ai Lotti 1 e 2, del quale il bene in esame costituisce porzione, è stato edificato in forza di:

- Licenza Edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Roncoferraro (MN) in data 08/04/1959 N. 13/1959 per la costruzione di una casa di civile abitazione da due appartamenti in Barbasso;

- Licenza di Costruzione N. 63/59 in data 07/10/1959 per la costruzione di due rustici in Barbasso;

- Certificato di Abitabilità rilasciato dal Sindaco del Comune di Roncoferraro (MN) in data 16/09/1959;

- Certificazione del 25/03/1960 attestante che i lavori di costruzione di una casa ad uso civile abitazione da parte del sig. **** Omissis **** nel Comune di Barbasso sono iniziati il giorno 08/04/1959 e hanno avuto termine il giorno 16/09/1959;

- Autorizzazione ad eseguire opere di manutenzione straordinaria N. 301/87 prot. N.4159 in data 12/01/1988 per rimestamento tetto e sostituzione canali di gronda;

- Pratica Edilizia Condono N. 519 N.4062 di prot. con rilascio di Concessione in Sanatoria da parte del Comune di Roncoferraro (MN) in data 07/08/1990, relativa ai locali rustici (locale ripostiglio e locale lavanderia - centrale termica) costruiti senza autorizzazione;

- Autorizzazione Paesaggistica Prot. 1100/'13 del 16/02/2013, per "Realizzazione di impianto fotovoltaico della potenza di 6 KWP integrato in copertura del fabbricato residenziale";

- SCIA Condizionata con Autorizzazione Paesaggistica Semplificata, presentata in data 31/12/2022 Prot. 14110/2022 Pratica n. 177, per "Opere di demolizione e ricostruzione di rustici e centrale termica con diversa sagoma e volumetria in diminuzione - interventi di ristrutturazione edilizia - Importato da SUAP/SUE numero: **** Omissis ****-29122022-1531;
Autorizzazione Paesaggistica Semplificata n. 02/23 Prot. 4060 del 13/04/2023 P.E. n. 177/2022, per "Demolizione e ricostruzione di rustici - Via Gorizia n. 4 - Fg. 58, mapp. 83, sub. 1 e 2"; il documento riporta le seguenti Prescrizioni particolari:

Firmato Da: ELEONORA POLTRONIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ea76b06368e035e632920f2309af496

"Si specifica che l'autorizzazione si limita alla demolizione e ricostruzione rustici e centrale termica con diversa sagoma e volumetria in diminuzione. Pertanto non sono stati oggetto di discussione i pannelli fotovoltaici rappresentati nel modello 3D";
Per quanto è stato accertato in occasione del sopralluogo l'intervento autorizzato in questione, che avrebbe dovuto/potuto beneficiare del Sisma Bonus, non è stato realizzato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'edificio bifamiliare è provvisto di centrale termica comune. Non si esclude la necessità di eventuali adeguamenti alla normativa vigente e/o sostituzioni degli impianti esistenti, di realizzazione non recente e privi delle dichiarazioni di conformità.

In occasione del sopralluogo compiuto presso le unità immobiliari pignorate di cui ai Lotti 1 e 2 sono emerse le seguenti DIFFORMITA' TRA LO STATO DEI LUOGHI E IL PROGETTO ALLEGATO ALL'ULTIMA AUTORIZZAZIONE:

- le FACCIATE NORD-OVEST E NORD-EST DELL'EDIFICIO BIFAMILIARE sono state rivestite con cappotto termico esterno (presumibilmente di realizzazione recente); si precisa che non è stato possibile reperire dati certi attestanti le caratteristiche di tale cappotto e la sua incidenza sulla trasmittanza termica dell'immobile;

- nell'APPARTAMENTO AL PIANO T è stato demolito il tramezzo divisorio tra corridoio d'ingresso e soggiorno; la finestra della cucina è stata trasformata in portafinestra;

- nell'APPARTAMENTO AL PIANO 1 è stato demolito il tramezzo divisorio tra corridoio d'ingresso e soggiorno;

- uno dei RUSTICI IN CORPO STACCATO è stato ampliato in lunghezza per trasformarlo in rimessa; per completezza, in merito ai rustici in corpo staccato si precisa che:
* sono stati edificati prima del 01/09/1967 in forza di Licenza di Costruzione N. 63/59 in data 07/10/1959;

Firmato Da: ELEONORA POLTRONIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ea76b06368e035e632920f2309af496

* con la Pratica Edilizia Condono N. 519 N.4062 di prot. con rilascio di Concessione in Sanatoria da parte del Comune di Roncoferraro (MN) in data 07/08/1990, sono stati sanati i locali rustici (locale ripostiglio e locale lavanderia - centrale termica) costruiti senza autorizzazione;
* successivamente, uno di essi (ora identificato al NCEU del Comune di Roncoferraro Fg. 58 part. 83 sub. 7 - vd. All. 3) è stato ampliato, in assenza di titolo autorizzativo, e trasformato in rimessa;
* nel 2022, il rustico/rimessa ampliato è stato inserito (senza aver sanato l'abuso) nello stato di fatto della SCIA Condizionata con Autorizzazione Paesaggistica Semplificata, presentata in data 31/12/2022 Prot. 14110/2022 Pratica n. 177, per "Opere di demolizione e ricostruzione di rustici e centrale termica con diversa sagoma e volumetria in diminuzione - interventi di ristrutturazione edilizia - Importato da SUAP/SUE numero: **** Omissis ****-29122022-1531 (intervento mai realizzato).

REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA
Sulla scorta delle informazioni ricevute dall'Ufficio Tecnico del Comune di Roncoferraro (MN), di seguito si descrivono, a titolo indicativo, gli adempimenti necessari alla regolarizzazione edilizia degli interventi eseguiti in difformità a quanto autorizzato o in assenza di autorizzazione.

Per quanto riguarda la regolarizzazione delle difformità riscontrate nell'EDIFICIO BIFAMILIARE, si è giunti a stabilire l'incidenza dei costi di sanatoria per ciascun lotto di vendita ipotizzando la presentazione di una pratica unica, soluzione presumibilmente più conveniente anche dal punto di vista economico, che prevede i seguenti adempimenti:

- presentazione di SCIA in Sanatoria e Accertamento di Compatibilità Paesaggistica; versamento di oblazione, presumibilmente a partire da 1.032,00 € (importo che può variare in base al tipo di conformità e all'eventuale aumento del valore venale dell'immobile stabilito dall'Agenzia delle Entrate); diritti di segreteria (da verificare prima della presentazione, indicativamente dell'ordine di 200 € circa); spese tecniche di presentazione della pratica comprese prestazioni da computare a vacazione quali rilievi metrici, ecc. (importo da stabilire in base ad offerta da parte di professionista di fiducia);

6.000,00 € circa di cui 3.000 € circa a carico del Lotto 1 e 3.000 € circa a carico del Lotto 2 (si precisa che l'importo fa riferimento all'ipotesi in cui l'oblazione da versare al Comune di Roncoferraro sia di 1.032,00 €).

Per quanto riguarda l'AMPLIAMENTO DEL RUSTICO in corpo staccato TRASFORMATO IN RIMESSA in assenza di autorizzazione, data la scarsa qualità costruttiva e la condizione di degrado dei rustici e di conseguenza di tale ampliamento e la valutazione delle criticità strutturali esposte nella SCIA Condizionata con Autorizzazione Paesaggistica Semplificata, presentata in data 31/12/2022 Prot. 14110/2022 Pratica n. 177, per "Opere di demolizione e ricostruzione di rustici e centrale termica con diversa sagoma e volumetria in diminuzione - interventi di ristrutturazione edilizia" già menzionata, si consiglia il ripristino dello stato autorizzato mediante demolizione dell'ampliamento in abuso.
Quindi, a titolo prudenziale, per l'esecuzione di tali operazioni di messa in pristino (1.800 € circa) e relativa variazione catastale (n.1 Tipo Mappale + n.1 DOCFA + n.1 Elaborato Planimetrico 3000 € circa + 200 € circa diritti), si è ritenuto congruo applicare al Valore di stima un abbattimento, indicativo e di larga massima, dell'ordine di
5.000 € circa per il solo Lotto 2.

Ricapitolando:
* al Valore di stima per regolarizzazione edilizia del Lotto 1 è stato applicato un abbattimento di 3.000 €;

* al Valore di stima per regolarizzazione edilizia del Lotto 2 è stato applicato un abbattimento di 3.000 +5.000 €;

Firmato Da: ELEONORA POLTRONIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ea76b06368e035e632920f2309af496

Si precisa, infine, che tali importi sono puramente indicativi e suscettibili di variazioni e che non comprendono IVA e altri oneri di legge.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il complesso immobiliare oggetto di stima non è inserito in contesto condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Gorizia, 4/6, 46037, piano T
  In quartiere residenziale extraurbano, posto in adiacenza alla SP482, in frazione Barbasso, comune di Roncoferraro, appartamento al piano terra con due rustici/depositi di pertinenza esclusiva in corpo staccato e proporzionale quota di parti comuni (area cortiva e centrale termica-lavanderia). L'appartamento e le sue pertinenze costituiscono porzioni di un complesso immobiliare più esteso, costruito prima del 01/09/1967, composto da: un edificio bifamiliare di due piani fuori terra, due rustici e una rimessa in corpo staccato, parti comuni (area cortiva, centrale termica - lavanderia). L'appartamento, posto al piano terra della bifamiliare, con accesso autonomo da area cortiva comune, è formato da: balcone, soggiorno, stanza da pranzo, cucina, corridoio, bagno, due stanze da letto. I due rustici/depositi di pertinenza esclusiva si trovano in un corpo staccato di un piano fuori terra e constano di un vano ciascuno con accesso indipendente dall'area cortiva comune. Per completezza, si riportano alcune note esplicative in merito all'imponibilità IVA in caso di vendita forzata. "Il trasferimento del diritto di proprieta` dei beni conseguente alla vendita forzata e` assoggettato a imposizione indiretta, in particolare al versamento dell'IVA e/o imposta di registro, imposta ipotecaria ed imposta catastale. (omissis) Pare utile esporre le diverse casistiche possibili. a) Debitore esecutato persona fisica non titolare di partita Iva: il trasferimento e` un'operazione fuori campo Iva per carenza del requisito soggettivo. In tale circostanza sara` applicabile unicamente l'imposta di registro, oltre, ovviamente, alle imposte catastale ed ipotecaria. (omissis) b) Debitore esecutato esercente attivita` d'impresa di costruzione e/o ristrutturazione: il trasferimento dell'immobile subisce un trattamento diverso a seconda che l'immobile sia abitativo o strumentale. b.1) Nel caso di immobile abitativo la cessione da parte dell'impresa e` esente dall'imposta sul valore aggiunto ex art. 10 n. 8-bis del D.P.R. 633/1972, con un'unica eccezione per i fabbricati ultimati o ristrutturati, ceduti da imprese costruttrici

Firmato Da: ELEONORA POLTRONIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ea76b06368e035e632920f2309af496

entro i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento c.d. di recupero del patrimonio edilizio. (omissis) Se invece la cessione avviene oltre cinque anni dall'ultimazione, il decreto di trasferimento sara` esente dall'imposta sul valore aggiunto." (fonte: in Executivis - La Rivista Telematica dell'Esecuzione Forzata, "Profili fiscali della vendita delegata e della custodia giudiziaria, aggiornato il 25/07/2022).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 83, Sub. 3, Categoria A2 - Fg. 58, Part. 83, Sub. 5, Categoria C2 - Fg. 58, Part. 83, Sub. 6, Categoria C2 - Fg. 58, Part. 83, Sub. 8, Categoria E
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 92.685,00
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 - II Semestre 2025.

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

Il Valore finale di stima proposto per il compendio immobiliare pignorato di cui al presente lotto 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 Roncoferraro (MN) - Via Gorizia, 4/6, 46037, piano T	185,37 mq	500,00 €/mq	€ 92.685,00	100,00%	€ 92.685,00
				Valore di stima:	€ 92.685,00

Valore di stima: € 92.685,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Firmato Da: ELEONORA POLTRONIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ea76b06368e035e632920f2309af496

Stato d'uso e di manutenzione	20,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.000,00	€

Valore finale di stima: **€ 62.000,00**

Per completezza, si forniscono alcune note esplicative riguardanti i deprezzamenti applicati al "Valore di stima" di € 92.685,00.

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

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

- per lo stato d'uso e manutenzione: per le considerazioni espresse nella relazione peritale (vd. capitoli: "Caratteristiche costruttive prevalenti" e "Stato conservativo" dei tre beni) si applica un abbattimento del valore di stima nell'ordine del 20%.

- per oneri di regolarizzazione urbanistica: per le motivazioni espresse nel capitolo "Regolarità edilizia" si applica un abbattimento del valore di stima nell'ordine DI € 3.000,00.

In forza dei deprezzamenti applicati si è ottenuto un Valore finale di stima di
€ 61879,50 arrotondato ad € 62.000,00 (diconsi Euro sessantadueomila virgola zerozero).

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

- per spese condominiali insolute: il compendio non fa parte di un complesso condominiale;

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

- per lo stato di possesso: si vedano in proposito i capitoli relativi alla Titolarità dei beni pignorati.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Gorizia, 4/6, 46037, piano T-1
  In quartiere residenziale extraurbano, posto in adiacenza alla SP482, in frazione Barbasso, comune di Roncoferraro, appartamento al piano primo con rimessa di pertinenza esclusiva in corpo staccato e proporzionale quota di parti comuni (area cortiva e centrale termica-lavanderia). L'appartamento e la sua pertinenza costituiscono porzioni di un complesso immobiliare più esteso, costruito prima del 01/09/1967, composto da: un edificio bifamiliare di due piani fuori terra, due rustici e una rimessa in corpo staccato, parti comuni (area cortiva, centrale termica - lavanderia). L'appartamento, posto al piano primo della bifamiliare, con accesso autonomo da area cortiva comune, è formato da: ingresso/vano scala, soggiorno, stanza da pranzo, cucina, corridoio, bagno, due stanze da letto. La rimessa di pertinenza esclusiva si trova in un corpo staccato di un piano fuori terra e consta di un vano con accesso indipendente dall'area cortiva comune. Per completezza, si riportano alcune note

Firmato Da: ELEONORA POLTRONIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ea76b06368e035e632920f2309af496

esplicative in merito all'imponibilità IVA in caso di vendita forzata. "Il trasferimento del diritto di proprieta` dei beni conseguente alla vendita forzata e` assoggettato a imposizione indiretta, in particolare al versamento dell'IVA e/o imposta di registro, imposta ipotecaria ed imposta catastale. (omissis) Pare utile esporre le diverse casistiche possibili. a) Debitore esecutato persona fisica non titolare di partita Iva: il trasferimento e` un'operazione fuori campo Iva per carenza del requisito soggettivo. In tale circostanza sara` applicabile unicamente l'imposta di registro, oltre, ovviamente, alle imposte catastale ed ipotecaria. (omissis) b) Debitore esecutato esercente attivita` d'impresa di costruzione e/o ristrutturazione: il trasferimento dell'immobile subisce un trattamento diverso a seconda che l'immobile sia abitativo o strumentale. b.1) Nel caso di immobile abitativo la cessione da parte dell'impresa e` esente dall'imposta sul valore aggiunto ex art. 10 n. 8-bis del D.P.R. 633/1972, con un'unica eccezione per i fabbricati ultimati o ristrutturati, ceduti da imprese costruttrici entro i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento c.d. di recupero del patrimonio edilizio. (omissis) Se invece la cessione avviene oltre cinque anni dall'ultimazione, il decreto di trasferimento sara` esente dall'imposta sul valore aggiunto." (fonte: in Executivis - La Rivista Telematica dell'Esecuzione Forzata, "Profili fiscali della vendita delegata e della custodia giudiziaria, aggiornato il 25/07/2022).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 83, Sub. 4, Categoria A2 - Fg. 58, Part. 83, Sub. 7, Categoria C6 - Fg. 58, Part. 83, Sub. 8, Categoria E
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 96.935,00
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 - II Semestre 2025.

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

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Roncoferraro (MN) - Via Gorizia, 4/6, 46037, piano T-1	193,87 mq	500,00 €/mq	€ 96.935,00	100,00%	€ 96.935,00
				Valore di stima:	€ 96.935,00

Firmato Da: ELEONORA POLTRONIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ea76b06368e035e632920f2309af496

Valore di stima: € 96.935,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	8.000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%

Valore finale di stima: **€ 69.500,00**

Per completezza, si forniscono alcune note esplicative riguardanti i deprezzamenti applicati al "Valore di stima" di € 96.935,00.

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

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

- per lo stato d'uso e manutenzione: per le considerazioni espresse nella relazione peritale (vd. capitoli: "Caratteristiche costruttive prevalenti" e "Stato conservativo" dei tre beni) si applica un abbattimento del valore di stima nell'ordine del 10%.

- per oneri di regolarizzazione urbanistica: per le motivazioni espresse nel capitolo "Regolarità edilizia" si applica un abbattimento del valore di stima nell'ordine DI € 8.000,00.

In forza dei deprezzamenti applicati si è ottenuto un Valore finale di stima di
€ 69.548,00 arrotondato ad € 69.500,00 (diconsi Euro sessantanovemilacinquecento virgola zerozero).

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

- per spese condominiali insolute: il compendio non fa parte di un complesso condominiale;

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

- per lo stato di possesso: si vedano in proposito i capitoli relativi alla Titolarità dei beni pignorati.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Firmato Da: ELEONORA POLTRONIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ea76b06368e035e632920f2309af496

Nella Certificazione notarile agli atti si legge:
"A **** Omissis **** nato a Bozzolo (MN) in data 12 aprile 1959 C.F. **** Omissis **** l'immobile di cui alla procedura per diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni è pervenuto per atto di compravendita del Notaio Cirani Alessandro del 5 marzo 1994 repertorio n. 57524 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 10 marzo 1994 al numero di Registro Generale 2191 e numero di Registro Particolare 1565 da **** Omissis **** nata a Casalmaggiore il 11/05/1957 C.F. **** Omissis ****,
**** Omissis **** nata a Mantova il 15/10/1957 C.F. **** Omissis ****".

Esaminando gli atti di provenienza prodotti dall'esecutato in occasione del sopralluogo e prendendo visione delle relative Note di Trascrizione mediante Ispezione telematica, la scrivente CTU accertava che:

l'immobile di cui alla procedura è pervenuto a **** Omissis **** nato a Bozzolo (MN) in data 12 aprile 1959 C.F. **** Omissis ****, per diritti pari a 3/6 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita del Notaio Cirani Alessandro del 5 marzo 1994 repertorio n. 57524, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 10 marzo 1994 al numero di Registro Generale 2191 e numero di Registro Particolare 1565 da **** Omissis **** nata a Casalmaggiore il 11/05/1957 C.F. **** Omissis ****,
**** Omissis **** nata a Mantova il 15/10/1957 C.F. **** Omissis ****";

l'immobile di cui alla procedura è pervenuto a **** Omissis **** nato a Bozzolo (MN) in data 12 aprile 1959 C.F. **** Omissis ****, per diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita del Notaio Cirani Alessandro del 18 giugno 1994 repertorio n. 58756, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 6 luglio 1994 al numero di Registro Generale 6117 e numero di Registro Particolare 4323, registrato all'Ufficio del Registro di Casalmaggiore il 08/07/1994 N. 234, da **** Omissis **** nata a Dosolo il 14/12/1932 C.F. **** Omissis ****;

Dall'elenco sintetico delle formalità in carico a **** Omissis ****, che si allega insieme alle relative Note di trascrizione (vd. All. ....) emerge l'esistenza di:
TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/07/1994 - Registro Particolare 4550 Registro Generale 6436
Pubblico ufficiale CIRANO A. Repertorio 58755 del 18/06/1994
ATTO TRA VIVI-ATTO DI CONFERMA
Immobili siti in RONCOFERRARO (MN)
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 1565 del 1994.

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 11/09/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Poltronieri Eleonora

Firmato Da: ELEONORA POLTRONIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ea76b06368e035e632920f2309af496

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL0 - INDICE
- ✓ Foto - ALL1 - DOC FOTO
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL2 - VALORI IMMOBILIARI OMI
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - ALL3 - Estratto mappa, visura, planimetrie
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - ALL4 - ATTI CONCESSORI + PGT
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - ALL5 - PROVENIENZA
- ✓ N° 2 Altri allegati - ALL6 - DOC ANAGRAFE
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL7 - CHECK LIST PROCEDURA
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL8 - DATI CATASTALI (.rtf)

Firmato Da: ELEONORA POLTRONIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ea76b06368e035e632920f2309af496