
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Borghi Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 186/2024 del R.G.E.

IN RETTIFICA A SEGUITO DI ORDINANZA DEL G.E. DEL 09/12/2025

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	8
Stato conservativo	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Stima / Formazione lotti	13



INCARICO

In data 17/09/2024, il sottoscritto Geom. Borghi Luca, con studio in Via Bologna, 6 - 46051 - San Giorgio Bigarello (MN), email geometraborghi@gmail.com, PEC luca.borghi1@geopec.it, Tel. 349 3229557, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Viadana (MN) - Via Villa Santa Maria n. 37, piano T-1

La presente perizia sostituisce quella depositata in data 07 aprile 2025 a seguito di ordinanza del 09 dicembre 2025 con la quale il G.E. ordinava al sottoscritto di rettificare la perizia stessa precisando la non opponibilità del diritto di abitazione ed indicando quindi il valore dell'intera piena proprietà.

DESCRIZIONE

Bene immobile sito in Comune di Viadana (MN), Strada Villa Santa Maria n. 37, costituito da:
- unità immobiliare adibita ad abitazione composta da: ingresso, ripostiglio, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, disbrigo e tettoia, al piano terra, due camere da letto, al piano primo, con annesse aree cortive esclusive antistanti e retrostanti il fabbricato.

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.

Poiché trattasi di bene immobile a destinazione abitativa acquistato da persona fisica il successivo trasferimento immobiliare non sarà soggetto ad I.V.A. ma ad Imposta di Registro.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Viadana (MN) - Via Villa Santa Maria n. 37, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



Il creditore ha optato per il deposito della certificazione notarile, completa dei dati catastali attuali e storici. Si precisa che il certificato notarile non indica la provenienza, mediante idoneo titolo, in capo al dante causa degli esecutati Sig. **** Omissis ****. Il sottoscritto ha reperito, mediante ispezioni ipotecarie, la nota di trascrizione del titolo di provenienza (atto del 29/12/1978 n. 21607 rep. Notaio Nicola Grazzi) in capo al soggetto sopra menzionato (Allegato n. 4).

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente soggetto:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si precisa che:

- la Sig.ra **** Omissis ****, nata in India il 15/10/1990, è l'amministratrice di sostegno del fratello Sig. **** Omissis ****;

- non è stato possibile accertare il regime patrimoniale del de cuius **** Omissis ****, al momento dell'acquisto del bene immobile in esame, poiché "cittadino straniero non spostato in Italia", così come risulta dalla pec del Comune di Viadana ricevuta dal sottoscritto in data 12/02/2025 (Allegato n. 1).

Si precisa inoltre che, benché l'immobile in oggetto risulti catastalmente intestato a **** Omissis ****, per il diritto di proprietà della quota indivisa di 1/2, ed a **** Omissis ****, per il diritto di proprietà della quota indivisa di 1/2, nonché per il diritto di abitazione 1/1 (**non** opponibile alla procedura secondo quanto precisato dal G.E. con ordinanza del 09/12/2025), per effetto della dichiarazione di successione ex lege di **** Omissis **** del 09/02/2014 Registrazione Volume 88888 n. 47666 registrato in data 05/03/2019 - Trascrizione n. 2174.1/2019 Reparto PI di MANTOVA in atti dal 15/03/2019 (valevole ai soli fini fiscali), lo stesso è in realtà di proprietà di **** Omissis ****, per le ragioni indicate dal legale del creditore procedente Avv. Aldo Bulgarelli, con note depositate in atti della procedura, che vengono di seguito letteralmente riportate:

"il Sig. **** Omissis ****, coniugato in regime di separazione dei beni e originario debitore della Banca, decedeva in data 9 febbraio 2014; in data 24 novembre 2014 le figlie del de cuius, le Sigg.re **** Omissis ****, e **** Omissis ****, con atto n. 32093 rep. n. 19533 racc. del Notaio Prof. Dott. Augusto Chizzini, registrato a Mantova il 25 novembre 2014 al n. 8116 serie 1T, rinunciavano all'eredità paterna; in data 18 settembre 2017, le Sigg.re **** Omissis ****, come appena generalizzate, insieme ai rispettivi coniugi, con atto n. 38250 rep., n. 24027 racc., Notaio Prof. Dott. Augusto Chizzini, registrato a Mantova il 22 settembre 2017 al n. 10278 serie 1T, rinunciavano, quali genitori esercenti la responsabilità genitoriale, all'eredità morendo dismessa da **** Omissis **** a nome e per conto dei rispettivi figli minori; in data 2 marzo 2018, **** Omissis ****, odierno esecutato, a mezzo del proprio amministratore di sostegno, Sig.ra **** Omissis ****, come appena generalizzata, con atto n. 39353 rep., n. 24858 racc., Notaio Prof. Dott. Augusto Chizzini, registrato a Mantova il 19 marzo 2018, al n. 3024 serie 1T, accettava l'eredità morendo dismessa del proprio padre **** Omissis **** con beneficio di inventario. Alla luce della ricostruzione che precede, è evidente che, pertanto, sul piano civilistico (l'unico che in tale sede rileva), all'esito delle rinunzie operate da tutti i chiamati concorrenti per legge, la delazione ereditaria si è effettivamente concentrata sul solo Sig. **** Omissis ****, il quale, con l'accettazione (ancorché beneficiata), è divenuto erede universale del proprio padre. La circostanza che, in data 15 marzo 2019, sia stata trascritta presso la Conservatoria RRII di Mantova, ai nn. 3257 RG, 2174 RP, la denuncia di successione di **** Omissis **** a favore del figlio, **** Omissis **** – che, ricordiamolo, a quella data, è già erede del proprio padre – per la quota di 1/2, e della coniuge Sig.ra **** Omissis **** per il residuo 1/2, non



contrasta con tale ricostruzione. In primo luogo, la denuncia di successione (e la sua trascrizione avente puro valore notiziale) è atto avente rilevanza meramente fiscale, e non certo successoria-traslativa dei diritti del de cuius sul piano civilistico. Semmai l’erede – e lui soltanto – rimane esposto alle sanzioni tributarie connesse al mancato adempimento dell’aggiornamento della denuncia a seguito della modifica della devoluzione. In secondo luogo, com’è noto, non è possibile rinunciare o accettare solo per una quota ad una eredità; l’atto di accettazione della vocazione a titolo di erede, inoltre, ha una innata vis espansiva, di modo che è del tutto naturale che vicende successive alla vocazione (quali le rinunzie, ad esempio, da parte di altri chiamati in concorso, o la perdita del diritto di accettare a seguito di actio interrogatoria, come nel caso di specie) possano incidere solo sulla misura della quota. Così il sig. **** Omissis ****, già erede del proprio padre, avendone accettato l’eredità da quest’ultimo dismessa allorché la quota di delezione risultava essere pari ad 1/2, ha visto accrescere la propria quota di eredità paterna, avendo la concorrente madre perduto il diritto di accettare a seguito di ricorso ex art. 481 c.c. del 30 marzo 2023. Infatti, all’esito del giudizio n. 1581/2023 R.G.V.G. del Tribunale di Mantova, veniva fissato, con decreto del 2 maggio 2023, termine alla Sig.ra **** Omissis **** per accettare l’eredità del defunto marito **** Omissis ****, e tale termine decorreva nell’inerzia di parte resistente. Stante quanto precede, la prima nota di trascrizione dell’accettazione dell’eredità ex art. 2648 c.c., a favore del sig. **** Omissis ****, è stata all’uopo rettificata con una nuova nota di trascrizione che restituisse correttamente l’esito della situazione civilistica sopra descritta.”;

- con ordinanda del 09/12/2025 il G.E. ha disposto quanto segue: “1. In parziale accoglimento della presente opposizione, revoca l’ordinanza emessa in data 7/10/2025 nella parte in cui ha ritenuto la opponibilità del diritto di abitazione (e la conseguente valutazione di stima), precisando la non opponibilità del suddetto diritto;... OMISSIS... 3. manda allo stimatore di depositare copia di perizia rettificata nel senso indicato, con precisazione di tale non opponibilità del diritto e con indicazione del valore di stima nella ipotesi di non opponibilità del diritto suddetto, assegnando a tal fine termine di giorni 60 dalla data odierna;... OMISSIS”.

CONFINI

Confini (in senso N.E.S.O.): con Via Villa Santa Maria, con p.lle 272, 1062, 269 e 268; salvo più esatti e così come risulta dalla planimetria e dal vigente estratto di mappa catastali nonché dal titolo di provenienza in capo al dante causa del debitore esecutato.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	84,79 mq	109,88 mq	1,00	109,88 mq	2,60 m	T-1
Aree cortive esclusive	139,64 mq	139,64 mq	0,05	6,98 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				116,86 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				116,86 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che:

- le altezze sopra indicate sono da considerarsi medie;



- le superfici di fabbricato sopra indicate sono al netto delle parti abusive non sanabili.

Il calcolo della superficie commerciale, al lordo delle murature, ed opportunamente adeguato con i relativi coefficienti, è stato effettuato mediante:

- misure grafiche della planimetria catastale reperita;
- misure di controllo direttamente rilevate in fase di sopralluogo.

Per quanto concerne la divisibilità del bene, si precisa che, essendo pignorato l'intero, non si rende necessario valutarne la possibilità.

In base alla relazione notarile ventennale ed alla documentazione depositata in atti nonché in base alle ispezioni ipotecarie (Allegato n. 4), effettuate dal sottoscritto, rilasciate dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, ed aggiornate al 19/09/2024, il sottoscritto ha potuto appurare che, all'atto della notifica del pignoramento immobiliare, il bene immobile in esame apparteneva, in proprietà, a **** Omissis ****.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Come risulta dalle visure catastali storiche (Allegato n.3) l'identificazione attuale al Catasto Fabbricati del Comune di Viadana (MN) risulta essere la seguente:

- Fg. 101 p.lla 271 sub. 2, Via Villa Santa Maria n. 37, piano: T-1, Cat. A/2, cl. 2, vani 6, Sup. Cat. Totale: 142 mq, R.C. Euro 356,36, con variazione per AMPLIAMENTO del 02/04/2025 Pratica n. MN0031557 in atti dal 03/04/2025 AMPLIAMENTO (n. 31557.1/2025).

In precedenza l'immobile risultava censito come segue:

- Fg. 101 p.lla 271 sub. 1, Via Villa Santa Maria n. 37, piano: T-1, Cat. A/2, cl. 2, vani 6, Sup. Cat. Totale: 134 mq, R.C. Euro 356,36, con variazione TOPONOMASTICA del 11/02/2025 Pratica n. MN0010814 in atti dal 11/02/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 10814.1/2025);

- Fg. 101 p.lla 271 sub. 1, Via Villa Santa Maria n. 35, piano: T-1, Cat. A/2, cl. 2, vani 6, Sup. Cat. Totale: 134 mq, R.C. Euro 356,36, con variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- Fg. 101 p.lla 271 sub. 1, Via Villa Santa Maria n. 35, piano: T-1, Cat. A/2, cl. 2, vani 6, R.C. Euro 356,36, con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/11/2009 Pratica n. MN0147124 in atti dal 25/11/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16010.1/2009);

- Fg. 101 p.lla 271 sub. 1, Via Villa Santa Maria n. 35, piano: T-1, Cat. A/2, cl. 2, vani 6, R.C. Euro 356,36, con variazione per AMPLIAMENTO del 25/11/2008 Pratica n. MN0152303 in atti dal 25/11/2008 AMPLIAMENTO (n. 9360.1/2008);

- Fg. 101 p.lla 271, Via Villa Santa Maria n. 35, piano: 1, Cat. A/5, cl. 2, vani 3,5, R.C. Euro 70,50, con VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/04/2003 Pratica n. 73442 in atti dal 09/04/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 10727.1/2003).

DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	101	271	2		A2	2	6	142 mq	356,36 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

Dagli accertamenti effettuati nel corso del sopralluogo (si allega il Verbale di Sopralluogo Allegato n. 1), presso il bene immobile in oggetto, dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale reperita, il sottoscritto ha rilevato le seguenti incongruenze incidenti sul classamento e la rendita dell'unità immobiliare:

- errata raffigurazione della sagoma che risulta nello stato dei luoghi avere una maggior consistenza rispetto a quanto rappresentato;
- realizzazione di tettoia e disbrigo in ampliamento;
- oltre ad alcune imprecisioni grafiche di modesta entità.

Inoltre la rappresentazione grafica in mappa catastale del confine verso l'adiacente p.lla 272 non risultava coerente con quanto raffigurato nelle planimetrie catastali attuale e precedente e con quanto rilevato nello stato dei luoghi.

Il sottoscritto ha provveduto, alla presentazione all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova – Territorio, Servizi Catastali dei seguenti aggiornamenti catastali (Allegato n. 3), previa autorizzazione del G.E.:

- tipo mappale/frazionamento con procedura (PREGEO) per rettificare la raffigurazione grafica in mappa catastale del confine verso l'adiacente p.lla 272;
- tipo mappale con procedura (PREGEO) per introdurre in mappa gli ampliamento realizzati;
- aggiornamento della planimetria catastale con procedura (DOCFA), a seguito del quale il bene immobile in oggetto è attualmente censito come sopra riportato, così come risulta anche dalle visure catastali aggiornate (Allegato n. 3).

Si precisa inoltre quanto segue:

- il classamento e la rendita catastale risultano, ai sensi del D.M. 701/94, proposti;
- lo stato di fatto dell'immobile, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, risulta conforme ai dati catastali sopra riportati ed alla planimetria depositata in Catasto;
- l'intestazione catastale attuale è conforme alle risultanze dei registri immobiliari, fatta eccezione per quanto precisato al precedente capitolo "Titolarità";
- nell'atto di pignoramento immobiliare, notificato il 19/09/2024, sono stati indicati correttamente i dati catastali all'epoca esistenti, vi è quindi coincidenza fra l'immobile come attualmente identificato e quello



riportato nel succitato atto di pignoramento, fatta eccezione per il subalterno variato da sub. 1 a sub. 2 per effetto delle variazioni catastali suddette;

- la consistenza immobiliare pignorata coincide con il bene immobile in oggetto come sopra catastalmente identificato.

PRECISAZIONI

Si precisa quanto segue:

- che, in loco, non è stata effettuata alcuna rilevazione/misurazione atta a verificare la coincidenza fra la superficie reale e quella catastale;

- che non è stato condotto alcun esame né per determinare le caratteristiche chimico-fisiche del terreno in oggetto né per verificare l'eventuale presenza di inquinanti o di materiali e manufatti di qualsiasi natura e specie nel sottosuolo;

- che non è stata effettuata alcuna verifica dei confini.

Si precisa inoltre che, secondo quanto disposto dal G.E. con ordinanza del 09/12/2025, il diritto di abitazione del coniuge del Sig. ** Omissis **** non è opponibile per le ragioni indicate nell'ordinanza stessa.**

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione e conservazione risulta complessivamente insufficiente.

Per una migliore descrizione dello stato manutentivo si rimanda alla relazione fotografica (Allegato n. 2).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si riporta di seguito letteralmente quanto indicato nell'atto di provenienza in data 23/12/2008 nn. 20324/11399 di rep. e racc. Notaio Augusto Chizzini al capitolo "PATTI DELLA VENDITA": "1) L'immobile in oggetto viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessione, pertinenza, fisso e seminfisso, servitù attive e passive...".

Dalle informazioni assunte nel corso dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viadana (MN) non è emersa alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità interessante il bene immobile n. 1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il	bene	immobile	in	oggetto	risulta	costituito	da:
----	------	----------	----	---------	---------	------------	-----

- strutture portanti verticali: in muratura di mattoni pieni intonacati;

- strutture portanti orizzontali: in parte in legno ed in parte in laterocemento;



- copertura: in parte in coppi ed in parte in lastre ondulate di fibrocemento amianto tipo "Eternit".

All'interno il bene immobile presenta:

- pareti interne: intonacate e tinteggiate;
- pavimenti e rivestimenti: in piastrelle di ceramica;
- serramenti esterni: in parte in legno ed in parte in alluminio, dotati di vetro singolo, protetti da scuretti o tapparelle, taluni con inferriate;
- serramenti interni: in legno, taluni dotati di inserti in vetro smerigliato;
- impianti tecnologici in parte sottotraccia ed in parte fuoritraccia;
- impianto idro-sanitario: dotato di caldaia murale a gas istantanea per la produzione di acqua calda sanitaria;
- impianto termico: assente; sono presenti in alcune stanze riscaldatori elettrici individuali / split con pompa di calore;
- servizio igienico: dotato di bidet, w.c., doccia e lavandino, con rubinetteria di livello economico. L'area pertinenziale esterna antistante, completamente recintata da muro e cancello in ferro, risulta pavimentata in battuto di cemento.

L'area pertinenziale esterna retrostante, completamente recintata da muro / rete metallica, risulta in parte pavimentata in battuto di cemento ed in parte tenuta ad orto.

Per una migliore descrizione delle caratteristiche e delle finiture del bene immobile si rimanda all'allegata relazione fotografica (Allegato n. 2).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e dalla Sig.ra **** Omissis **** (madre del debitore esecutato), così come risulta dal certificato contestuale residenza e stato di famiglia, rilasciato dal Comune di Viadana (MN) in data 16/10/2024. Si allegano alla presenza i certificati di residenza e stato di famiglia (Allegato n. 1).

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Così come risulta dal pignoramento e dalla relazione notarile ventennale in atti, dalle ispezioni ipotecarie (Allegato n. 4) e dalle visure catastali effettuate dal sottoscritto (Allegato n. 3):
 1) Da oltre il ventennio l'immobile era di proprietà di **** Omissis **** e **** Omissis ****, in forza di atto di compravendita in data 29/12/1978 n. 21607 di rep. Notaio Nicola Grazzi di Viadana (MN), trascritto a Mantova in data 16/01/1979 ai nn. 536/373;
 2) l'immobile in oggetto passò in proprietà a **** Omissis **** e **** Omissis ****, in forza di:

a) successione ex lege in morte di **** Omissis ****, apertasi il 21/09/2003 (dichiarazione di successione registrata a Suzzara (MN) in data 16/07/2008 al n. 39 vol. 129, trascritta a Mantova in data 12/09/2008 ai nn. 13264/7757; accettazione tacita di eredità trascritta a Mantova in data 31/12/2008 ai nn. 18838/11184);
 b) successione ex lege di **** Omissis ****, apertasi il 30/05/2008 (dichiarazione di successione registrata a Suzzara (MN) in data 16/07/2008 al n. 40 vol. 129, trascritta a Mantova in data 12/09/2008 ai nn. 13265/7758; accettazione tacita di eredità trascritta a Mantova in data 31/12/2008 ai nn. 18839/11185);

3) in virtù di atto di compravendita in data 23/12/2008 ai nn. 20324/11399 di rep. e racc. Notaio Augusto Chizzini di Viadana (MN), trascritto a Mantova in data 31/12/2008 a nn. 18837/11183, l'immobile passò in proprietà a **** Omissis ****. Si precisa che **** Omissis **** ha dichiarato in atto di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

4) in virtù di successione ex lege in morte di **** Omissis ****, apertasi il 09/02/2014 (dichiarazione di successione registrata a Suzzara (MN) il 12/03/2019 al n. 47666 vol. 88888, trascritta a Mantova in data 15/03/2019 ai nn. 3257/2174; accettazione di eredità con beneficio di inventario trascritta a Mantova in data 19/03/2018 ai nn. 3482/2251, ed in rettifica in data 09/05/2024 ai nn. 6160/4581, in forza di atto in data 02/03/2018 n. 39353 di rep. Notaio Augusto Chizzini di Viadana (MN)), l'immobile in oggetto passò al coniuge **** Omissis ****, ed al figlio **** Omissis ****, ciascuno per i propri diritti come meglio indicato al capitolo "Titolarità". Si precisa che, come risulta dal pignoramento in atti, i seguenti soggetti hanno rinunciato all'eredità: **** Omissis ****.

Si precisa inoltre che, come risulta dal pignoramento in atti: "...la Banca (oggi **** Omissis ****) promuoveva ricorso ex art. 481 c.c., rubricato al n. 1581/2023 avanti il Tribunale di Mantova, nei confronti della sig.ra **** Omissis ****, come sopra meglio generalizzata, al fine di ottenere un termine entro il quale la stessa avrebbe dovuto dichiarare di accettare o rinunciare all'eredità del defunto marito **** Omissis ****... Decorso il termine fissato dal Giudice nel predetto giudizio, la sig.ra **** Omissis ****, come sopra generalizzata, ometteva di effettuare qualsivoglia dichiarazione; pertanto, la stessa è da ritenersi decaduta dal diritto di accettazione dell'eredità del marito sig. **** Omissis ****... Stante quanto sopra, unico erede del Sig. **** Omissis **** risulta essere pertanto il figlio, Sig. **** Omissis ****, come sopra meglio generalizzato ... Perdurando l'inadempimento, con atto di precetto notificato in data 20 giugno 2024 al Sig. **** Omissis ****, in persona dell'Amministratore di sostegno, Sig.ra **** Omissis ****...".

Si precisa inoltre che, con ordinanza del 09/12/2025 in parziale accoglimento dell'opposizione presentata dal creditore procedente, il G.E. precisava la non opponibilità del diritto di abitazione e disponeva di rettificare la presente perizia in tal senso.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 19/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Mantova il 31/12/2008
Reg. gen. 18840 - Reg. part. 4091
Quota: 1/1
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 70.000,00
Percentuale interessi: 5,73 %
Rogante: Notaio Augusto Chizzini
Data: 23/12/2008
N° repertorio: 20325
N° raccolta: 11400

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 04/09/2024
Reg. gen. 11798 - Reg. part. 8704
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Si precisa che tutte le imposte per la cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni saranno a carico della procedura e verranno detratte in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, mentre rimarranno a carico dell'aggiudicatario solo gli onorari spettanti al Professionista Delegato per l'espletamento di tali formalità.

NORMATIVA URBANISTICA

Poichè tra i cespiti pignorati non vi sono terreni non si rende necessaria l'allegazione del certificato di destinazione urbanistica.



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.

Dall'esame del titolo di provenienza, meglio descritto nel relativo capitolo (Allegato n. 4), nonché della documentazione catastale reperita (Allegato n. 3), è emerso che l'immobile in esame è stato edificato in epoca anteriore al primo settembre 1967.

Relativamente all'immobile in oggetto, con accesso agli atti presso gli archivi del Comune di Viadana (MN), è stato reperito il seguente titolo edilizio:

- Licenza di Costruzione n. 9/1972 reg., n. 524 prot. rip. IV LL. PP., rilasciata in data 05/02/1972, avente ad oggetto: "per costruzione di piccolo fabbricato uso bagno e cucina e la sistemazione interna del fabbricato di abitazione civile mediante lo spostamento della scala, modifiche aperture di progetto e piccolo sovrizzo".

Il fabbricato in oggetto risulta sprovvisto dell'agibilità/abitabilità.

Altresì lo scrivente non è in grado di riferire se gli impianti tecnologici siano a norma poiché presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viadana (MN) non risulta depositata alcuna dichiarazione di conformità degli stessi. Si allegano alla presente la documentazione reperita a seguito degli accessi agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viadana (MN) (Allegato n. 5).

Per l'immobile in esame non risultano essere state presentate domande di condono edilizio ai sensi della Legge n° 47/1985 e della Legge n° 724/1994.

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.

Confrontando gli elaborati progettuali allegati alla succitata pratica edilizia e lo stato dei luoghi, il sottoscritto ha riscontrato nello stato di fatto, al netto delle tolleranze costruttive art. 34bis DPR 380/01, le seguenti principali incongruenze:

- a) realizzazione di tettoia nell'area cortiva antistante l'abitazione;
- b) realizzazione di disbrigo (in ampliamento) nell'area cortiva retrostante l'abitazione;



c) l'ampliamento realizzato con Licenza di Costruzione n. 9/1972 risulta avere dimensioni maggiori rispetto a quanto raffigurato nel relativo progetto;

d) modifiche alla distribuzione interna dei locali;

e) alcune differenze prospettiche delle forometrie; si precisa che gli elaborati grafici di cui alla Licenza di Costruzione n. 9/1972 presentano incongruenze tra le piante ed i prospetti (non rilevate in sede di rilascio della licenza di costruzione). Nello stato di fatto si rilevano comunque delle differenze prospettiche rispetto ai predetti elaborati grafici.

Quanto alle incongruenze di cui ai precedenti punti a) e c) si precisa che sia la tettoia che la porzione di fabbricato che eccede le misure progettuali non sono sanabili in quanto non rispettano le distanze dai confini verso i terzi.

Si precisa che, poichè la porzione di fabbricato che eccede le misure progettuali dovrà essere oggetto di riduzione in pristino, oppure di fiscalizzazione se ne ricorrono i presupposti e la convenienza economica, la sua superficie non concorre alla formazione della superficie commerciale del fabbricato stesso, bensì, dell'area cortiva esclusiva.

Il sottoscritto per le difformità e le incongruenze rilevate, talune delle quali non sanabili o regolarizzabili subordinatamente alla verifica della normativa sismica (NTC 2018) od alle eventuali opere di consolidamento sismico, non è in grado di determinare i costi e le sanzioni dell'eventuale sanatoria. Detti costi potrebbero essere determinati solo dopo la presentazione di idonea pratica di sanatoria la cui predisposizione esula dal presente mandato.

Pertanto il sottoscritto, nell'impossibilità di determinare puntualmente i suddetti costi, proporrà, al capitolo "Stima e Formazione dei Lotti" una svalutazione percentuale sul valore stimato complessivo. Si precisa che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità rilevate ed alla quantificazione dei relativi oneri o dei costi delle eventuali riduzioni in pristino, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo. Per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, quest'ultimo non può sostituirsi alle valutazioni e determinazioni che competono per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, determinazioni che gli uffici rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di idonea pratica completa di elaborati dettagliati. Ne consegue che gli importi come sopra indicati debbano intendersi orientativi e previsionali. In conclusione si precisa che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni, anche in relazione ad una diversa determinazione degli Uffici competenti al momento dell'effettiva presentazione della pratica di sanatoria, e che le deduzioni riportate sono riferite alla normativa vigente al momento della redazione del presente elaborato peritale.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Al momento del pignoramento, presso il C.E.E.R. (Catasto Energetico Edifici Regionale), non risultava depositato alcun Attestato di Prestazione Energetica relativo all'immobile in oggetto.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per la conformazione del bene immobile in esame, per la sua ubicazione, per la distribuzione degli impianti tecnologici allo stesso asserviti, per la sua appetibilità, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto come in appresso descritto.



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

- Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Viadana (MN) - Via Villa Santa Maria n. 37, piano T-1
Bene immobile sito in Comune di Viadana (MN), Strada Villa Santa Maria n. 37, costituito da: - unità immobiliare adibita ad abitazione composta da: ingresso, ripostiglio, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, disbrigo e tettoia, al piano terra, due camere da letto, al piano primo, con annesse aree cortive esclusive antistanti e retrostanti il fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 271, Sub. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 73.037,50

Considerata l'ubicazione, la consistenza, le condizioni manutentive, le finiture, la regolarità urbanistica, tratte le opportune informazioni dai siti internet specializzati sull'andamento del mercato immobiliare e sulla commerciabilità di immobili analoghi siti nella medesima zona, tenuto conto dei valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate) aggiornati al secondo semestre 2024, ultimo aggiornamento disponibile (Allegato n. 6), lo scrivente, utilizzando il metodo di stima MCA, valuta prudenzialmente il valore unitario di mercato in 625,00 Euro/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Viadana (MN) - Via Villa Santa Maria n. 37, piano T-1	116,86 mq	625,00 €/mq	€ 73.037,50	100,00%	€ 73.037,50
Valore di stima:					€ 73.037,50

Valore di stima: € 73.037,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	20,00	%

Valore finale di stima: € 54.800,00

Il valore di stima così determinato è stato deprezzato percentualmente ed arrotondato per:

- l'assenza di garanzia per vizi (svalutazione stimata pari al 5%);



- i costi indicativi per sanare le difformità rilevate e/o delle riduzioni in pristino, non determinabili puntualmente per le motivazioni meglio descritte ai capitoli "Regolarità Edilizia" (svalutazione stimata pari al 20%);

La presente valutazione è da intendersi a corpo e non a misura essendo il calcolo della consistenza immobiliare puramente orientativo.

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.

San Giorgio Bigarello, li 15/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Borghi Luca

ELENCO ALLEGATI:

1. - Ricerche Anagrafe - Avviso
2. - Relazione Fotografica
3. - Documentazione Catastale
4. - Atti di Provenienza - Visure Ipotecarie
5. - Documentazione Edilizio - Urbanistica
6. - Quotazioni Immobiliari OMI Agenzia delle Entrate
7. - Check List
8. - File Dati Catastali
9. - Perizia in versione privacy

