

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lui Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 105/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Gazzuolo (MN) - Via Roma, 69 / 71, piano T.....	6
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Gazzuolo (MN) - Via Roma, 71, piano T.....	7
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Gazzuolo (MN) - Via Roma 71, piano T-1-2	8
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Gazzuolo (MN) - Via Roma, 71, piano T.....	9
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Gazzuolo (MN) - Via Roma, 71, piano T.....	10
Lotto 1	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Gazzuolo (MN) - Via Roma, 69 / 71, piano T.....	11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Gazzuolo (MN) - Via Roma, 71, piano T.....	11
Titolarità	11
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Gazzuolo (MN) - Via Roma, 69 / 71, piano T.....	11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Gazzuolo (MN) - Via Roma, 71, piano T.....	13
Confini	14
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Gazzuolo (MN) - Via Roma, 69 / 71, piano T.....	14
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Gazzuolo (MN) - Via Roma, 71, piano T.....	14
Consistenza	14
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Gazzuolo (MN) - Via Roma, 69 / 71, piano T.....	14
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Gazzuolo (MN) - Via Roma, 71, piano T.....	16
Dati Catastali	17
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Gazzuolo (MN) - Via Roma, 69 / 71, piano T.....	17
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Gazzuolo (MN) - Via Roma, 71, piano T.....	18
Stato conservativo	20
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Gazzuolo (MN) - Via Roma, 69 / 71, piano T.....	20
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Gazzuolo (MN) - Via Roma, 71, piano T.....	20
Parti Comuni.....	20
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Gazzuolo (MN) - Via Roma, 69 / 71, piano T.....	20
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Gazzuolo (MN) - Via Roma, 71, piano T.....	20
Servitù, censo, livello, usi civici	21
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Gazzuolo (MN) - Via Roma, 69 / 71, piano T.....	21



Bene N° 2 - Deposito ubicato a Gazzuolo (MN) - Via Roma, 71, piano T	21
Caratteristiche costruttive prevalenti	21
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Gazzuolo (MN) - Via Roma, 69 / 71, piano T	21
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Gazzuolo (MN) - Via Roma, 71, piano T	22
Stato di occupazione	22
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Gazzuolo (MN) - Via Roma, 69 / 71, piano T	22
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Gazzuolo (MN) - Via Roma, 71, piano T	23
Provenienze Ventennali	23
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Gazzuolo (MN) - Via Roma, 69 / 71, piano T	23
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Gazzuolo (MN) - Via Roma, 71, piano T	25
Formalità pregiudizievoli	26
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Gazzuolo (MN) - Via Roma, 69 / 71, piano T	26
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Gazzuolo (MN) - Via Roma, 71, piano T	27
Normativa urbanistica	28
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Gazzuolo (MN) - Via Roma, 69 / 71, piano T	28
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Gazzuolo (MN) - Via Roma, 71, piano T	32
Regolarità edilizia	32
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Gazzuolo (MN) - Via Roma, 69 / 71, piano T	32
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Gazzuolo (MN) - Via Roma, 71, piano T	34
Vincoli od oneri condominiali	34
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Gazzuolo (MN) - Via Roma, 69 / 71, piano T	34
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Gazzuolo (MN) - Via Roma, 71, piano T	34
Lotto 2	35
Completezza documentazione ex art. 567	35
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Gazzuolo (MN) - Via Roma 71, piano T-1-2	35
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Gazzuolo (MN) - Via Roma, 71, piano T	35
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Gazzuolo (MN) - Via Roma, 71, piano T	35
Titolarità	35
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Gazzuolo (MN) - Via Roma 71, piano T-1-2	35
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Gazzuolo (MN) - Via Roma, 71, piano T	36
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Gazzuolo (MN) - Via Roma, 71, piano T	38
Confini	39



Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Gazzuolo (MN) - Via Roma 71, piano T-1-2.....	39
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Gazzuolo (MN) - Via Roma, 71, piano T.....	39
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Gazzuolo (MN) - Via Roma, 71, piano T.....	39
Consistenza	39
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Gazzuolo (MN) - Via Roma 71, piano T-1-2.....	39
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Gazzuolo (MN) - Via Roma, 71, piano T.....	41
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Gazzuolo (MN) - Via Roma, 71, piano T.....	42
Dati Catastali	43
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Gazzuolo (MN) - Via Roma 71, piano T-1-2.....	43
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Gazzuolo (MN) - Via Roma, 71, piano T.....	45
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Gazzuolo (MN) - Via Roma, 71, piano T.....	46
Stato conservativo	48
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Gazzuolo (MN) - Via Roma 71, piano T-1-2.....	48
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Gazzuolo (MN) - Via Roma, 71, piano T.....	48
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Gazzuolo (MN) - Via Roma, 71, piano T.....	48
Parti Comuni.....	48
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Gazzuolo (MN) - Via Roma 71, piano T-1-2.....	48
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Gazzuolo (MN) - Via Roma, 71, piano T.....	49
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Gazzuolo (MN) - Via Roma, 71, piano T.....	49
Servitù, censo, livello, usi civici	49
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Gazzuolo (MN) - Via Roma 71, piano T-1-2.....	49
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Gazzuolo (MN) - Via Roma, 71, piano T.....	49
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Gazzuolo (MN) - Via Roma, 71, piano T.....	49
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	49
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Gazzuolo (MN) - Via Roma 71, piano T-1-2.....	49
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Gazzuolo (MN) - Via Roma, 71, piano T.....	50
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Gazzuolo (MN) - Via Roma, 71, piano T.....	50
Stato di occupazione	51
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Gazzuolo (MN) - Via Roma 71, piano T-1-2.....	51
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Gazzuolo (MN) - Via Roma, 71, piano T.....	51
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Gazzuolo (MN) - Via Roma, 71, piano T.....	51



Provenienze Ventennali	51
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Gazzuolo (MN) - Via Roma 71, piano T-1-2.....	51
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Gazzuolo (MN) - Via Roma, 71, piano T.....	53
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Gazzuolo (MN) - Via Roma, 71, piano T.....	54
Formalità pregiudizievoli	56
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Gazzuolo (MN) - Via Roma 71, piano T-1-2.....	56
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Gazzuolo (MN) - Via Roma, 71, piano T.....	57
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Gazzuolo (MN) - Via Roma, 71, piano T.....	58
Normativa urbanistica	59
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Gazzuolo (MN) - Via Roma 71, piano T-1-2.....	59
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Gazzuolo (MN) - Via Roma, 71, piano T.....	62
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Gazzuolo (MN) - Via Roma, 71, piano T.....	62
Regolarità edilizia	63
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Gazzuolo (MN) - Via Roma 71, piano T-1-2.....	63
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Gazzuolo (MN) - Via Roma, 71, piano T.....	64
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Gazzuolo (MN) - Via Roma, 71, piano T.....	65
Vincoli od oneri condominiali.....	66
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Gazzuolo (MN) - Via Roma 71, piano T-1-2.....	66
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Gazzuolo (MN) - Via Roma, 71, piano T.....	66
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Gazzuolo (MN) - Via Roma, 71, piano T.....	66
Stima / Formazione lotti.....	66
Lotto 1	66
Lotto 2	69



INCARICO

In data 29/08/2024, il sottoscritto Arch. Lui Alessandro, con studio in Via Giustizianti, 13 - 46100 - Mantova (MN), email alessandro@studioluiipoltronieri.com, PEC alessandro.lui@archiworldpec.it, Tel. 0376 222692, Fax 0376 222692, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Gazzuolo (MN) - Via Roma, 69 / 71, piano T (Coord. Geografiche: 45°04'05"N 10°34'56"E)
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Gazzuolo (MN) - Via Roma, 71, piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Gazzuolo (MN) - Via Roma 71, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: 45°04'05"N 10°34'56"E)
- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Gazzuolo (MN) - Via Roma, 71, piano T
- **Bene N° 5** - Cantina ubicata a Gazzuolo (MN) - Via Roma, 71, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A GAZZUOLO (MN) - VIA ROMA, 69 / 71, PIANO T

In edificio ante 01/09/1967 di tre piani fuori terra, sito in posizione centrale a Gazzuolo, negozio al piano terra con fronte principale e accesso da Via Roma al civico n. 69.

Il negozio in questione presenta il seguente assetto distributivo: negozio, retro negozio, servizio igienico con antibagno, deposito merce, spogliatoio personale con servizio igienico.

Si tratta di unità immobiliare strumentale.

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

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

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

Pare utile esporre le diverse casistiche possibili.

1. a) Debitore esecutato persona fisica non titolare di partita Iva: il trasferimento è un'operazione fuori campo Iva per carenza del requisito soggettivo. In tale circostanza sarà applicabile unicamente l'imposta di registro, oltre, ovviamente, alle imposte catastale ed ipotecaria.

1. b) Debitore esecutato esercente attività d'impresa di costruzione e/o ristrutturazione: il trasferimento dell'immobile subisce un trattamento diverso a seconda che l'immobile sia abitativo o strumentale.



Omissis

1. 2) Nel caso di immobili strumentali la cessione soggiace a un generale regime di esenzione dall'imposta sul valore aggiunto, con l'eccezione prevista nel caso di fabbricati ultimati o ristrutturati ceduti entro i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento.

Anche in questo caso il debitore può optare per assoggettare l'operazione ad Iva, esprimendosi prima della redazione del decreto di trasferimento" (fonte: in Executivis - La Rivista Telematica dell'Esecuzione Forzata, 28/11/2019 - "Profili fiscali della Vendita Delegata e della Custodia Giudiziaria").

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.

Dopo un primo sopralluogo compiuto dagli addetti di IVG - SOVEMO, lo scrivente perito in data 12/09/2024 e 25/09/2024 prendeva visione dei beni pignorati dall'esterno e dall'interno compiendo rilievi metrici e fotografici. I sopralluoghi avvenivano alla presenza di una degli esecutati nella persona della sig.ra **** Omissis **** nata a Gazzuolo il 27/07/1963, C.F. **** Omissis ****.

In data 05/11/2024 il CTU compiva inoltre accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gazzuolo (MN).

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GAZZUOLO (MN) - VIA ROMA, 71, PIANO T

In complesso edilizio ante 01/09/1967, sito in posizione centrale a Gazzuolo, deposito al piano terra con accesso da Via Roma n. 71 attraverso corridoio comune (atrio) e area cortiva comuni.

Il deposito in questione, che si colloca nel medesimo lotto di vendita del negozio (Bene n. 1) in quanto già ora funzionale all'attività del negozio stesso, consta di: portico e n. 2 vani adibiti, appunto, a magazzino/deposito.

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

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

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

Pare utile esporre le diverse casistiche possibili.

1. a) Debitore esecutato persona fisica non titolare di partita Iva: il trasferimento è un'operazione fuori campo Iva per carenza del requisito soggettivo. In tale circostanza sarà applicabile unicamente l'imposta di registro, oltre, ovviamente, alle imposte catastale ed ipotecaria.

1. b) Debitore esecutato esercente attività d'impresa di costruzione e/o ristrutturazione: il trasferimento dell'immobile subisce un trattamento diverso a seconda che l'immobile sia abitativo o strumentale.



Omissis

1. 2) Nel caso di immobili strumentali la cessione soggiace a un generale regime di esenzione dall'imposta sul valore aggiunto, con l'eccezione prevista nel caso di fabbricati ultimati o ristrutturati ceduti entro i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento.

Anche in questo caso il debitore può optare per assoggettare l'operazione ad Iva, esprimendosi prima della redazione del decreto di trasferimento" (fonte: in Executivis - La Rivista Telematica dell'Esecuzione Forzata, 28/11/2019 - "Profili fiscali della Vendita Delegata e della Custodia Giudiziaria").

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.

Dopo un primo sopralluogo compiuto dagli addetti di IVG - SOVEMO, lo scrivente perito in data 12/09/2024 e 25/09/2024 prendeva visione dei beni pignorati dall'esterno e dall'interno compiendo rilievi metrici e fotografici. I sopralluoghi avvenivano alla presenza di una degli esecutati nella persona della sig.ra **** Omissis **** nata a Gazzuolo il 27/07/1963, C.F. **** Omissis ****.

In data 05/11/2024 il CTU compiva inoltre accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gazzuolo (MN).

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GAZZUOLO (MN) - VIA ROMA 71, PIANO T-1-2

In edificio ante 01/09/1967 di tre piani fuori terra, sito in posizione centrale a Gazzuolo, appartamento ai Piani T-1-2 con accesso da Via Roma n. 71 attraverso corridoio comune (atrio) e area cortiva comuni.

Le unità immobiliari pignorate (appartamenti) di cui al NCEU del Comune di Gazzuolo (MN):

- Foglio 11 part. 243/4 graff. 241/4 , Cat. A/3, Cl. 3, Cons. 4,5, Sup. Cat. 102 mq., R.c. € 218,46, piano T-1
Via Roma n. 71;

- Foglio 11 part. 243/2 graff. 241/5 , Cat. A/3, Cl. 3, Cons. 5,5, Sup. Cat. 137 mq., R.c. € 267,01 piano T-2
Via Roma n. 71;

allo stato di fatto risultano accorpate; infatti, a causa dell'abbattimento di un tramezzo al primo piano, non esiste più il disbrigo (collegato al vano scale) che consentiva di accedere in modo indipendente agli appartamenti di primo e secondo piano; di conseguenza, quelle che originariamente costituivano due unità immobiliari distinte, ora formano un'unica unità abitativa composta da ingresso, corridoio, cucina, bagno e due stanze, al primo piano e da quattro stanze, soggiorno, corridoio, bagno disbrigato e soffitta al secondo piano. I vari livelli (Piani T-1-2) sono collegati da scala interna esclusiva.

Per completezza, si precisa che l'attuale identificativo catastale, post variazione 2025, è:

- Foglio 11 part. 241/304 , Cat. A/3, Cl. 3, Cons. 11, Sup. Cat. 277 mq., R.c. € 534.02, piano T-1-2, Via Roma n. 71.

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

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

L'individuazione analitica del tributo da corrispondere (IVA/Registro), nonché l'entità dello stesso dipenderà,



essenzialmente, dall'habitus giuridico del debitore esecutato e dalla natura dell'immobile oggetto del trasferimento.

Pare utile esporre le diverse casistiche possibili.

1. a) Debitore esecutato persona fisica non titolare di partita Iva: il trasferimento è un'operazione fuori campo Iva per carenza del requisito soggettivo. In tale circostanza sarà applicabile unicamente l'imposta di registro, oltre, ovviamente, alle imposte catastale ed ipotecaria.

1. b) Debitore esecutato esercente attività d'impresa di costruzione e/o ristrutturazione: il trasferimento dell'immobile subisce un trattamento diverso a seconda che l'immobile sia abitativo o strumentale (fonte: in Executivis - La Rivista Telematica dell'Esecuzione Forzata, 28/11/2019 - "Profili fiscali della Vendita Delegata e della Custodia Giudiziaria").

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

Dopo un primo sopralluogo compiuto dagli addetti di IVG - SOVEMO, lo scrivente perito in data 12/09/2024 e 25/09/2024 prendeva visione dei beni pignorati dall'esterno e dall'interno compiendo rilievi metrici e fotografici. I sopralluoghi avvenivano alla presenza di una degli esecutati nella persona della sig.ra **** Omissis **** nata a Gazzuolo il 27/07/1963, C.F. **** Omissis ****.

In data 05/11/2024 il CTU compiva inoltre accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gazzuolo (MN).

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A GAZZUOLO (MN) - VIA ROMA, 71, PIANO T

In complesso edilizio ante 01/09/1967, sito in posizione centrale a Gazzuolo, cantina al piano terra con accesso da Via Roma n. 71 attraverso corridoio comune (atrio) e area cortiva comune.

La cantina in questione, che si colloca nel medesimo lotto di vendita dell'appartamento (Bene n. 3 Lotto 2) in quanto già di pertinenza di una delle due unità abitative ora accorpate nell'appartamento stesso (vd. capitolo: "Dati generali e ubicazione Bene n. 3), consta di: portico e n. 2 vani ripostiglio.

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

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

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

Pare utile esporre le diverse casistiche possibili.

1. a) Debitore esecutato persona fisica non titolare di partita Iva: il trasferimento è un'operazione fuori campo



Iva per carenza del requisito soggettivo. In tale circostanza sarà applicabile unicamente l'imposta di registro, oltre, ovviamente, alle imposte catastale ed ipotecaria.

1. b) Debitore esecutato esercente attività d'impresa di costruzione e/o ristrutturazione: il trasferimento dell'immobile subisce un trattamento diverso a seconda che l'immobile sia abitativo o strumentale (fonte: in Executivis - La Rivista Telematica dell'Esecuzione Forzata, 28/11/2019 - "Profili fiscali della Vendita Delegata e della Custodia Giudiziaria").

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

Dopo un primo sopralluogo compiuto dagli addetti di IVG - SOVEMO, lo scrivente perito in data 12/09/2024 e 25/09/2024 prendeva visione dei beni pignorati dall'esterno e dall'interno compiendo rilievi metrici e fotografici. I sopralluoghi avvenivano alla presenza di una degli esecutati nella persona della sig.ra **** Omissis **** nata a Gazzuolo il 27/07/1963, C.F. **** Omissis ****.

In data 05/11/2024 il CTU compiva inoltre accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gazzuolo (MN).

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A GAZZUOLO (MN) - VIA ROMA, 71, PIANO T

In complesso edilizio ante 01/09/1967, sito in posizione centrale a Gazzuolo, cantina al piano terra con accesso da Via Roma n. 71 attraverso corridoio comune (atrio) e area cortiva comune.

La cantina in questione, che si colloca nel medesimo lotto di vendita dell'appartamento (Bene n. 3 Lotto 2) in quanto già di pertinenza di una delle due unità abitative ora accorpate nell'appartamento stesso (vd. capitolo: "Dati generali e ubicazione Bene n. 3), consta di: un vano ripostiglio.

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

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

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

Pare utile esporre le diverse casistiche possibili.

1. a) Debitore esecutato persona fisica non titolare di partita Iva: il trasferimento è un'operazione fuori campo Iva per carenza del requisito soggettivo. In tale circostanza sarà applicabile unicamente l'imposta di registro, oltre, ovviamente, alle imposte catastale ed ipotecaria.

1. b) Debitore esecutato esercente attività d'impresa di costruzione e/o ristrutturazione: il trasferimento dell'immobile subisce un trattamento diverso a seconda che l'immobile sia abitativo o strumentale (fonte: in



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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

Dopo un primo sopralluogo compiuto dagli addetti di IVG - SOVEMO, lo scrivente perito in data 12/09/2024 e 25/09/2024 prendeva visione dei beni pignorati dall'esterno e dall'interno compiendo rilievi metrici e fotografici. I sopralluoghi avvenivano alla presenza di una degli esecutari nella persona della sig.ra **** Omissis **** nata a Gazzuolo il 27/07/1963, C.F. **** Omissis ****.

In data 05/11/2024 il CTU compiva inoltre accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gazzuolo (MN).

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Gazzuolo (MN) - Via Roma, 69 / 71, piano T
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Gazzuolo (MN) - Via Roma, 71, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A GAZZUOLO (MN) - VIA ROMA, 69 / 71, PIANO T

Per la verifica della completezza della documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, si rimanda alla check list in All. 7.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GAZZUOLO (MN) - VIA ROMA, 71, PIANO T

Per la verifica della completezza della documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, si rimanda alla check list in All. 7.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A GAZZUOLO (MN) - VIA ROMA, 69 / 71, PIANO T

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)

I beni pignorati risultano in piena proprietà agli esecutati in forza dei seguenti atti:

- ad **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** la quota pari ad 1/6 ciascuno di piena proprietà degli immobili Gazzuolo Fg. 11 part. 241 sub. 1, part. 241 sub. 2, part. 241 sub. 3, part. 241 sub. 4, 241 sub. 5, part. 242 sub. 1, part. 242 sub. 3, part. 242 sub. 302, part. 243 sub. 3, part. 243 sub. 1, part. 243 sub. 4, part. 243 sub. 2, part. 248 sub. 5, part. 248 sub. 1, part. 249 sub. 1, part. 249 sub. 2, era pervenuta per successione in morte di **** Omissis **** nato il 11/01/1931 a Gazzuolo (MN), C.F. **** Omissis ****, deceduto il 28/08/2004 registrata il 05/01/2005 Den. 11/1467 Ufficio del Registro di Mantova, trascritta il 14/02/2005 ai NN. 2240/1494 devoluta per legge.

N.B.: Risulta trascritta in data 06/04/2007 ai nn. 5931/3382 accettazione tacita di eredità in morte di **** Omissis **** nato il 11/01/1931 a Gazzuolo (MN) CF: **** Omissis **** da parte degli eredi signori **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** nascente da atto Notaio Franceschini Barbara sede Marcaria (MN) del 08/03/2007.

L'ACCETTAZIONE DI EREDITA' SOPRA INDICATA FA RIFERIMENTO A CESPITI NON OGGETTO DI ESECUZIONE.

N.B.: In data 02/08/2024 ai nn. 10960/8108 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in morte del sopracitato de cuius da parte degli eredi **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, in virtù dell'atto di compravendita del 08/03/2007 rep. 7276 Notaio Franceschini Barbara.

- A **** Omissis ****, la quota pari ad 1/2 della proprietà degli immobili oggetto di procedura era pervenuta per successione Den. 10 Vol. 879, in morte di **** Omissis **** nato a Piadena il 24/03/1910 deceduto a Bozzolo il 15/04/1987, trascritta il 27/11/1987 ai NN. 11068/7349 devoluta per legge e stante la rinuncia da parte del coniuge.

N.B.: In data 02/08/2024 ai nn. 10961/8109 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in morte del sopracitato de cuius da parte dell'erede **** Omissis **** in virtù dell'atto di ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo del 10/01/2018 rep. 77635 Notaio Fabbi Gianpaolo.(vd. Certificazione notarile agli atti e capitolato: "Provenienza ventennale").

REGIME PATRIMONIALE

Lo scrivente perito ha provveduto a richiedere all'Ufficio Anagrafe del Comune di Gazzuolo (e di Curtatone per **** Omissis ****) certificato di residenza storico e certificato di stato civile / estratto di matrimonio degli esecutati (vd. All. 6); da tali certificati si evince che:

**** Omissis ****, nata a Gazzuolo (MN) il 27/07/1963, risulta coniugata in regime di separazione dei beni con **** Omissis ****, nato a Mantova (MN) il 05/08/1962, dal giorno 30 Luglio dell'anno 1988 (il matrimonio è stato contratto in Gazzuolo - MN);

**** Omissis **** nata a Gazzuolo (MN) il 28/08/1939, risulta di stato libero per decesso del coniuge ****



Omissis **** a Peschiera del Garda (VR) dal 28/08/2004.

La ricerca dati relativi allo stato civile di **** Omissis ****, eseguita interpellando gli Uffici Anagrafe dei Comuni di Gazzuolo, Curtatone e Viadana (in base alle indicazioni di volta in volta ricevute) non ha avuto esito alcuno.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GAZZUOLO (MN) - VIA ROMA, 71, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)

I beni pignorati risultano in piena proprietà agli esecutati in forza dei seguenti atti:

- ad **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** la quota pari ad 1/6 ciascuno di piena proprietà degli immobili Gazzuolo Fg. 11 part. 241 sub. 1, part. 241 sub. 2, part. 241 sub. 3, part. 241 sub. 4, 241 sub. 5, part. 242 sub. 1, part. 242 sub. 3, part. 242 sub. 302, part. 243 sub. 3, part. 243 sub. 1, part. 243 sub. 4, part. 243 sub. 2, part. 248 sub. 5, part. 248 sub. 1, part. 249 sub. 1, part. 249 sub. 2, era pervenuta per successione in morte di **** Omissis **** nato il 11/01/1931 a Gazzuolo (MN), C.F. **** Omissis ****, deceduto il 28/08/2004 registrata il 05/01/2005 Den. 11/1467 Ufficio del Registro di Mantova, trascritta il 14/02/2005 ai NN. 2240/1494 devoluta per legge.

N.B.: Risulta trascritta in data 06/04/2007 ai nn. 5931/3382 accettazione tacita di eredità in morte di **** Omissis **** nato il 11/01/1931 a Gazzuolo (MN) CF: **** Omissis **** da parte degli eredi signori **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** nascente da atto Notaio Franceschini Barbara sede Marcara (MN) del 08/03/2007.

L'ACCETTAZIONE DI EREDITA' SOPRA INDICATA FA RIFERIMENTO A CESPITI NON OGGETTO DI ESECUZIONE.

N.B.: In data 02/08/2024 ai nn. 10960/8108 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in morte del sopracitato de cuius da parte degli eredi **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, in virtù dell'atto di compravendita del 08/03/2007 rep. 7276 Notaio Franceschini Barbara.

- A **** Omissis ****, la quota pari ad 1/2 della proprietà degli immobili oggetto di procedura era pervenuta per successione Den. 10 Vol. 879, in morte di **** Omissis **** nato a Piadena il 24/03/1910 deceduto a Bozzolo il 15/04/1987, trascritta il 27/11/1987 ai NN. 11068/7349 devoluta per legge e stante la rinuncia da parte del coniuge.

N.B.: In data 02/08/2024 ai nn. 10961/8109 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in morte del sopracitato de cuius da parte dell'erede **** Omissis **** in virtù dell'atto di ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo del 10/01/2018 rep. 77635 Notaio Fabbi Gianpaolo.(vd. Certificazione notarile agli atti e capitolo: "Provenienza ventennale").



REGIME PATRIMONIALE

Lo scrivente perito ha provveduto a richiedere all'Ufficio Anagrafe del Comune di Gazzuolo (e di Curtatone per **** Omissis ****) certificato di residenza storico e certificato di stato civile / estratto di matrimonio degli esecutati (vd. All. 6); da tali certificati si evince che:

**** Omissis ****, nata a Gazzuolo (MN) il 27/07/1963, risulta coniugata in regime di separazione dei beni con **** Omissis ****, nato a Mantova (MN) il 05/08/1962, dal giorno 30 Luglio dell'anno 1988 (il matrimonio è stato contratto in Gazzuolo - MN);

**** Omissis **** nata a Gazzuolo (MN) il 28/08/1939, risulta di stato libero per decesso del coniuge **** Omissis **** a Peschiera del Garda (VR) dal 28/08/2004.

La ricerca dati relativi allo stato civile di **** Omissis ****, eseguita interpellando gli Uffici Anagrafe dei Comuni di Gazzuolo, Curtatone e Viadana (in base alle indicazioni di volta in volta ricevute) non ha avuto esito alcuno.

CONFINI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A GAZZUOLO (MN) - VIA ROMA, 69 / 71, PIANO T

L'unità immobiliare (Bene n. 1 - Negozio) è confinante da Nord e in senso N.E.S.O.:
- con ragioni di cui ai mapp.li 236 e 237, con cortile comune (mapp. 243 sub. 307) con altra unità e mapp. 242 altro sub., con ragioni di cui al mapp. 241 sub. 305 (corridoio comune), con Via Roma e come meglio in mappa e di fatto.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GAZZUOLO (MN) - VIA ROMA, 71, PIANO T

L'unità immobiliare (Bene n. 2 - Deposito) è confinante da Nord e in senso N.E.S.O.:
- con cortile comune (mapp. 243 sub. 307), con cortile comune (mapp. 243 sub. 307), ancora con ragioni di cui al mapp. 243 sub. 307 e con ragioni mapp. 250, con ragioni mapp. 244 e sub.304 del mapp. 243 e come meglio in mappa e di fatto.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A GAZZUOLO (MN) - VIA ROMA, 69 / 71, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
NEGOZIO	70,00 mq	82,00 mq	1	82,00 mq	3,00 m	T
RETRO E SERVIZI	69,30 mq	81,50 mq	0,75	61,13 mq	3,00 m	T



QUOTA PARTE 37,5% AREA CORTIVA CORRIDOIO e ANDRONE COMUNI	212,25 mq	212,25 mq	0,18	38,20 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				181,33 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				181,33 mq		

INCIDENZA DELLE PARTI COMUNI NEL CALCOLO DELLA CONSISTENZA
Corridoio comune, androne comune e area cortiva comune, costituiscono parti comuni a tutti i subalterni dei mapp.li 243, 241 e 249 e hanno i seguenti riferimenti catastali:

BCNC Fg. 11 mapp. 241 sub. 305 graffato mapp. 243 sub. 307, Via Roma 71, Comune di Gazzuolo.

La superficie complessiva delle parti comuni è la seguente:
CORRIDOIO COMUNE (mapp. 241/305) mq. 24
CORTILE COMUNE (mapp. 243/307) mq. 501
ANDRONE COMUNE (mapp. 243/307) mq. 41

L'incidenza della loro superficie (mq 24 + mq. 501 + mq. 41 = mq. 566) è stata messa in carico per il 75% ai subalterni dei mapp.li 243, 241 (inserendola nella consistenza del Bene n. 1 Lotto 1 e del Bene n. 3 Lotto 2, con un'incidenza del 37,5% ciascuno) e per il 25% ai subalterni del mapp. 249 (non pignorati e quindi non oggetto di stima).

TITOLARITA' DEI BENI ALL'ATTO DI NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO
All'atto di notifica del pignoramento gli esecutati, **** Omissis ****, nata a Gazzuolo (MN) il 27/07/1963 (proprietà 1/6), **** Omissis ****, nato a Gazzuolo (MN) il 28/02/1966 (proprietà 1/6), **** Omissis ****, nata a Gazzuolo (MN) il 28/08/1939 (proprietà 4/6), erano intestatari delle unità immobiliari oggetto di stima in forza delle seguenti provenienze:

- ad **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** la quota pari ad 1/6 ciascuno di piena proprietà degli immobili Gazzuolo Fg. 11 part. 241 sub. 1, part. 241 sub. 2, part. 241 sub. 3, part. 241 sub. 4, 241 sub. 5, part. 242 sub. 1, part. 242 sub. 3, part. 242 sub. 302, part. 243 sub. 3, part. 243 sub. 1, part. 243 sub. 4, part. 243 sub. 2, part. 248 sub. 5, part. 248 sub. 1, part. 249 sub. 1, part. 249 sub. 2, era pervenuta per successione in morte di **** Omissis **** nato il 11/01/1931 a Gazzuolo (MN), C.F. **** Omissis ****, deceduto il 28/08/2004 registrata il 05/01/2005 Den. 11/1467 Ufficio del Registro di Mantova, trascritta il 14/02/2005 ai NN. 2240/1494 devoluta per legge.
N.B.: Risulta trascritta in data 06/04/2007 ai nn. 5931/3382 accettazione tacita di eredità in morte di **** Omissis **** nato il 11/01/1931 a Gazzuolo (MN) CF: **** Omissis **** da parte degli eredi signori **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** nascente da atto Notaio Franceschini Barbara sede Marcaria (MN) del 08/03/2007.
L'ACCETTAZIONE DI EREDITA' SOPRA INDICATA FA RIFERIMENTO A CESPITI NON OGGETTO DI ESECUZIONE.
N.B.: In data 02/08/2024 ai nn. 10960/8108 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in morte del sopracitato de cuius da parte degli eredi **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, in virtù dell'atto di compravendita del 08/03/2007 rep. 7276 Notaio Franceschini Barbara.



- A **** Omissis ****, la quota pari ad 1/2 della proprietà degli immobili oggetto di procedura era pervenuta per successione Den. 10 Vol. 879, in morte di **** Omissis **** nato a Piadena il 24/03/1910 deceduto a Bozzolo il 15/04/1987, trascritta il 27/11/1987 ai NN. 11068/7349 devoluta per legge e stante la rinuncia da parte del coniuge.

N.B.: In data 02/08/2024 ai nn. 10961/8109 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in morte del sopracitato de cuius da parte dell'erede **** Omissis **** in virtù dell'atto di ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo del 10/01/2018 rep. 77635 Notaio Fabbi Gianpaolo.(vd. Certificazione notarile agli atti e capitolo: "Provenienza ventennale").

Non ci si esprime in merito alla comoda divisibilità dei beni oggetto di stima dal momento che non ci sono comproprietari non eseguiti.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GAZZUOLO (MN) - VIA ROMA, 71, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
DEPOSITO / MAGAZZINO	32,30 mq	38,00 mq	0,80	30,40 mq	2,90 m	T
PORTICO	12,75 mq	15,00 mq	0,40	6,00 mq	2,90 m	T
Totale superficie convenzionale:				36,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				36,40 mq		

All'atto di notifica del pignoramento gli eseguiti, **** Omissis ****, nata a Gazzuolo (MN) il 27/07/1963 (proprietà 1/6), **** Omissis ****, nato a Gazzuolo (MN) il 28/02/1966 (proprietà 1/6), **** Omissis ****, nata a Gazzuolo (MN) il 28/08/1939 (proprietà 4/6), erano intestatari delle unità immobiliari oggetto di stima in forza delle seguenti provenienze:

- ad **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** la quota pari ad 1/6 ciascuno di piena proprietà degli immobili Gazzuolo Fg. 11 part. 241 sub. 1, part. 241 sub. 2, part. 241 sub. 3, part. 241 sub. 4, 241 sub. 5, part. 242 sub. 1, part. 242 sub. 3, part. 242 sub. 302, part. 243 sub. 3, part. 243 sub. 1, part. 243 sub. 4, part. 243 sub. 2, part. 248 sub. 5, part. 248 sub. 1, part. 249 sub. 1, part. 249 sub. 2, era pervenuta per successione in morte di **** Omissis **** nato il 11/01/1931 a Gazzuolo (MN), C.F. **** Omissis ****, deceduto il 28/08/2004 registrata il 05/01/2005 Den. 11/1467 Ufficio del Registro di Mantova, trascritta il 14/02/2005 ai NN. 2240/1494 devoluta per legge.

N.B.: Risulta trascritta in data 06/04/2007 ai nn. 5931/3382 accettazione tacita di eredità in morte di **** Omissis **** nato il 11/01/1931 a Gazzuolo (MN) CF: **** Omissis **** da parte degli eredi signori **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** nascente da atto Notaio Franceschini Barbara sede Marcaria (MN) del 08/03/2007.

L'ACCETTAZIONE DI EREDITA' SOPRA INDICATA FA RIFERIMENTO A CESPITI NON OGGETTO DI ESECUZIONE.

N.B.: In data 02/08/2024 ai nn. 10960/8108 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in morte del sopracitato de cuius da parte degli eredi **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, in virtù dell'atto di compravendita del 08/03/2007 rep. 7276 Notaio Franceschini Barbara.



- A **** Omissis ****, la quota pari ad 1/2 della proprietà degli immobili oggetto di procedura era pervenuta per successione Den. 10 Vol. 879, in morte di **** Omissis **** nato a Piadena il 24/03/1910 deceduto a Bozzolo il 15/04/1987, trascritta il 27/11/1987 ai NN. 11068/7349 devoluta per legge e stante la rinuncia da parte del coniuge.

N.B.: In data 02/08/2024 ai nn. 10961/8109 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in morte del sopracitato de cuius da parte dell'erede **** Omissis **** in virtù dell'atto di ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo del 10/01/2018 rep. 77635 Notaio Fabbi Gianpaolo.(vd. Certificazione notarile agli atti e capitolo: "Provenienza ventennale").

Non ci si esprime in merito alla comoda divisibilità dei beni oggetto di stima dal momento che non ci sono comproprietari non eseguiti.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A GAZZUOLO (MN) - VIA ROMA, 69 / 71, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	241	303		C1	6	94	123 mq	966,08 €	T	m. 242 sub. 303

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per le unità immobiliari pignorate di cui al presente lotto (Lotto 1) è stata accertata l'esatta rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

Sono state riscontrate, invece, alcune difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia delle Entrate sia per il Bene n. 1 che per il Bene n. 2 del Lotto 1.

In particolare per il negozio al piano terra di cui al Bene n. 1 Lotto 1, è emerso quanto segue:

- un piccolo vano, originariamente destinato da planimetria catastale a deposito, risulta ora diviso in due parti e trasformato in bagno con antibagno, al servizio del locale;
- nel retro negozio è presente una divisoria in muratura non rappresentata in planimetria catastale.

CHIARIMENTI RELATIVI ALLE OPERAZIONI DI ADEGUAMENTO CATASTALE

In merito all'adeguamento catastale dei beni pignorati di cui ai Lotti 1 e 2 di stima si evidenzia quanto segue:

- dovendo provvedere alla variazione catastale per le unità immobiliari pignorate per incongruenze emerse dal



confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate;

- avendo riscontrato irregolarita` e incongruenze anche tra lo stato dei luoghi e quanto presente in mappa e in elaborato planimetrico esistenti, irregolarita`che rendono necessaria la correzione di entrambi;
- considerando che l'area cortiva di cui alla part. 243 del Fg. 11 del Comune di Gazzuolo (MN) costituisce Bene Comune Non Censibile (BCNC) non solo ai mappali pignorati, ma anche ad altre particelle non pignorate (tra le quali l'unita` di cui al fg. 11 part. 242 sub. 302);
- dato il mancato inserimento in mappa dell'unita` di cui al fg. 11 part. 242 sub. 302 e la mancata presentazione di tipo mappale di demolizione per l'unita` immobiliare di cui al fg. 11 part. 248, originariamente insistente sull'area cortiva comune anche ai beni pignorati;
- ai sensi di quanto disposto dalla Circolare 11/2023 dell'Agenzia delle Entrate "Modalita` di aggiornamento degli archivi catastali nel caso di frazionamento di Enti Urbani", che non consente di procedere al deposito delle schede di aggiornamento catastale per i beni pignorati senza allegare un elaborato planimetrico, congruo all'attuale stato dei luoghi, dell'area cortiliva che costituisce BCNC sia ai mappali pignorati che a quelli non pignorati;

le operazioni compiute dallo scrivente CTU a correzione di tali incongruenze hanno richiesto la predisposizione di:

- n. 1 frazionamento + n.1 Tipo Mappale PREGEO (per Qualità 450); si precisa che trattasi di piccola demolizione del fabbricato 248 ed ampliamento sul fabbricato 242 oggetto del successivo elaborato; inoltre viene sanato l'androne comune su via Gonzaga. Viene applicata la circolare 11/E del 2023, ossia il frazionamento dell'ente urbano ricade nel CASO E – "Frazionamento di un'area scoperta ai fini di un trasferimento in un lotto limitrofo". Con un atto di aggiornamento successivo la parte ha proceduto con la fusione delle porzioni così individuate con gli altri lotti attraverso un Tipo Mappale.

- n. 1 Tipo Mappale di "rientro" all'Urbano dei fabbricati di cui alle precedenti operazioni;

- n. 1 DOCFA con il quale sono stati allineati solo ed esclusivamente gli identificativi del mapp. 248 al 243 causa adeguamento per Tipo Mappale;

- n. 5 schede DOCFA di variazione catastale corredate da n.1 elaborato planimetrico;

Intestazione attuale dell'immobile da visura catastale aggiornata:

- A) **** Omissis **** (CF. **** Omissis ****) nata a GAZZUOLO (MN) il 27/07/1963 Proprieta' per 1/6;
- B) **** Omissis **** (CF. **** Omissis ****) nato a GAZZUOLO (MN) il 28/02/1966 Proprieta' per 1/6;
- C) **** Omissis **** (CF. **** Omissis ****) nata a GAZZUOLO (MN) il 28/08/1939 Proprieta' per 4/6.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GAZZUOLO (MN) - VIA ROMA, 71, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	11	243	305		C2	1	32	38 mq	29,75 €	T	485

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

Per le unità immobiliari pignorate di cui al presente lotto (Lotto 1) è stata accertata l'esatta rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

Sono state riscontrate, invece, alcune difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia delle Entrate sia per il Bene n. 1 che per il Bene n. 2 del Lotto 1.

In particolare per il deposito/magazzino al piano terra di cui al Bene n.2 Lotto 1, è emerso quanto segue:

- la planimetria catastale esistente era imprecisa nella rappresentazione grafica e quindi è stata sostituita per esatta rappresentazione e consistenza.

Per completezza si osserva che in adiacenza è inoltre presente una tettoia sul sedime di fabbricato crollato in seguito ad esplosione mentre sulla parte a Sud del sedime medesimo, in prossimità della part. 249, è presente un fabbricato accessorio (Portico, part. 243/306 graffato 249/3) non compreso in procedura.

CHIARIMENTI RELATIVI ALLE OPERAZIONI DI ADEGUAMENTO CATASTALE

In merito all'adeguamento catastale dei beni pignorati di cui ai Lotti 1 e 2 di stima si evidenzia quanto segue:

- dovendo provvedere alla variazione catastale per le unità immobiliari pignorate per incongruenze emerse dal confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate;
- avendo riscontrato irregolarità e incongruenze anche tra lo stato dei luoghi e quanto presente in mappa e in elaborato planimetrico esistenti, irregolarità che rendono necessaria la correzione di entrambi;
- considerando che l'area cortiva di cui alla part. 243 del Fg. 11 del Comune di Gazzuolo (MN) costituisce Bene Comune Non Censibile (BCNC) non solo ai mappali pignorati, ma anche ad altre particelle non pignorate (tra le quali l'unità di cui al fg. 11 part. 242 sub. 302);
- dato il mancato inserimento in mappa dell'unità di cui al fg. 11 part. 242 sub. 302 e la mancata presentazione di tipo mappale di demolizione per l'unità immobiliare di cui al fg. 11 part. 248, originariamente insistente sull'area cortiva comune anche ai beni pignorati;
- ai sensi di quanto disposto dalla Circolare 11/2023 dell'Agenzia delle Entrate "Modalità di aggiornamento degli archivi catastali nel caso di frazionamento di Enti Urbani", che non consente di procedere al deposito delle schede di aggiornamento catastale per i beni pignorati senza allegare un elaborato planimetrico, congruo all'attuale stato dei luoghi, dell'area cortiliva che costituisce BCNC sia ai mappali pignorati che a quelli non pignorati;

le operazioni compiute dallo scrivente CTU a correzione di tali incongruenze hanno richiesto la predisposizione di:

- n. 1 frazionamento + n.1 Tipo Mappale PREGEO (per Qualità 450); si precisa che trattasi di piccola demolizione del fabbricato 248 ed ampliamento sul fabbricato 242 oggetto del successivo elaborato; inoltre viene sanato l'androne comune su via Gonzaga. Viene applicata la circolare 11/E del 2023, ossia il frazionamento dell'ente urbano ricade nel CASO E - "Frazionamento di un'area scoperta ai fini di un trasferimento in un lotto limitrofo". Con un atto di aggiornamento successivo la parte ha proceduto con la fusione delle porzioni così individuate con gli altri lotti attraverso un Tipo Mappale.
- n. 1 Tipo Mappale di "rientro" all'Urbano dei fabbricati di cui alle precedenti operazioni;
- n. 1 DOCFA con il quale sono stati allineati solo ed esclusivamente gli identificativi del mapp. 248 al 243 causa adeguamento per Tipo Mappale;



- n. 5 schede DOCFA di variazione catastale corredate da n.1 elaborato planimetrico;

Intestazione attuale dell'immobile da visura catastale aggiornata:

A) **** Omissis **** (CF. **** Omissis ****) nata a GAZZUOLO (MN) il 27/07/1963 Proprieta' per 1/6;

B) **** Omissis **** (CF. **** Omissis ****) nato a GAZZUOLO (MN) il 28/02/1966 Proprieta' per 1/6;

C) **** Omissis **** (CF. **** Omissis ****) nata a GAZZUOLO (MN) il 28/08/1939 Proprieta' per 4/6.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A GAZZUOLO (MN) - VIA ROMA, 69 / 71, PIANO T

L'unità immobiliare in esame è in stato conservativo normale per quanto riguarda gli interni.

Le facciate esterne, su Via Roma e sul cortile comune, invece, sono parzialmente prive d'intonaco e necessitano di interventi di manutenzione/rifacimento, come attestato dalla documentazione fotografica di sopralluogo in All. 1.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GAZZUOLO (MN) - VIA ROMA, 71, PIANO T

L'unità immobiliare in esame è in stato conservativo scadente e denuncia la prolungata assenza di interventi manutentivi; come attestato dalla documentazione fotografica di sopralluogo in All. 1, gli intonaci esterni e interni del deposito sono degradati e parzialmente mancanti, i pavimenti sono in mattonelle di graniglia e/o battuto di calcestruzzo, i serramenti presenti sono ammalorati, i soffitti hanno orditura in legno sbiancata.

Gli impianti sono assenti ad eccezione di un rudimentale impianto elettrico, presumibilmente non a norma, da sostituire.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A GAZZUOLO (MN) - VIA ROMA, 69 / 71, PIANO T

Corridoio comune, androne comune e area cortiva comune, costituiscono parti comuni a tutti i subalterni dei mapp.li 243, 241 e 249 (mappale non oggetto di pignoramento) e hanno i seguenti riferimenti catastali:

BCNC Fg. 11 mapp. 241 sub. 305 graffato mapp. 243 sub. 307, Via Roma 71, Comune di Gazzuolo.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GAZZUOLO (MN) - VIA ROMA, 71, PIANO T



Corridoio comune, androne comune e area cortiva comune, costituiscono parti comuni a tutti i subalterni dei mapp.li 243, 241 e 249 (mappale non oggetto di pignoramento) e hanno i seguenti riferimenti catastali:

BCNC Fg. 11 mapp. 241 sub. 305 graffato mapp. 243 sub. 307, Via Roma 71, Comune di Gazzuolo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A GAZZUOLO (MN) - VIA ROMA, 69 / 71, PIANO T

L'unità immobiliare in esame non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.
Per quanto è stato possibile accertare, il bene pignorato non è gravato da censo, livello o usi civici.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GAZZUOLO (MN) - VIA ROMA, 71, PIANO T

L'unità immobiliare in esame non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.
Per quanto è stato possibile accertare, il bene pignorato non è gravato da censo, livello o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A GAZZUOLO (MN) - VIA ROMA, 69 / 71, PIANO T

Il negozio al piano terra (Bene n. 1) fa parte di un fabbricato a destinazione d'uso mista (residenziale e commerciale) di tre piani f.t., edificato ante 01/09/1967, successivamente oggetto di interventi meglio descritti nel capitolo: "Regolarità edilizia".

L'unità immobiliare consta di: negozio, retro negozio, servizio igienico con antibagno, deposito merce, spogliatoio personale con servizio igienico.

L'esposizione è Nord-Ovest e Sud-Est. L'altezza interna dei locali è di ml. 3,00 circa.

Per quanto riguarda le finiture si precisa che: i muri interni sono intonacati (con porzioni in mattoni faccia a vista nel negozio) e tinteggiati; i pavimenti sono in mattonelle di ceramica di vari colori e di graniglia; i serramenti esterni sono in legno tinto noce con oscuri in legno dipinto verso il cortile interno e inferriate su Via Roma. Le porte interne sono in legno tinto noce.

Gli interni del negozio sono in stato conservativo normale. Le facciate esterne, su Via Roma e sul cortile comune, invece, sono parzialmente prive d'intonaco e necessitano di interventi di manutenzione/rifacimento, come attestato dalla documentazione fotografica di sopralluogo in All. 1.

In merito agli impianti si precisa che:

- per l'unità immobiliare esiste APE codice identificativo: 2002500000219 valido fino al: 01/03/2029, classe energetica: D;
- mediante accesso agli atti effettuato presso l'U.T. del Comune di Gazzuolo (MN) in data 05/11/2024, sono state reperite le certificazioni di conformità degli impianti (prot. n. 322 del 12/01/2007), allegate a: Fine lavori e richiesta permesso di agibilità Prot. n. 322 del 12/01/2007 relativo alle uu.ii. identificate al fg. 11, partt. 241/301 graff. 242/303. Si rileva che tali certificazioni sono state rilasciate antecedentemente all'ultimo intervento relativo all'unità immobiliare di cui al Bene n. 1 (negozio), realizzato in forza di: D.I.A. pratica n.



49/2007, Prot. n. 5810 del 24/08/2007 - Realizzazione servizio igienico in locale esistente (vd. capitolo: "Regolarità edilizia").

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GAZZUOLO (MN) - VIA ROMA, 71, PIANO T

In complesso edilizio ante 01/09/1967, deposito al piano terra costituente porzione di corpo di fabbrica sul cortile interno, accessibile dall'area cortiva comune.

Il deposito in questione, che si colloca nel medesimo lotto di vendita del negozio (Bene n. 1) in quanto già ora funzionale all'attività del negozio stesso, consta di: portico e n. 2 vani adibiti, appunto, a magazzino/deposito.

L'esposizione è Nord e Est L'altezza interna dei locali è di ml. 2,80 circa.

L'unità immobiliare in esame è in stato conservativo scadente e denuncia la prolungata assenza di interventi manutentivi; come attestato dalla documentazione fotografica di sopralluogo in All. 1, gli intonaci esterni e interni del deposito sono degradati e parzialmente mancanti, i pavimenti sono in mattonelle di graniglia e/o battuto di calcestruzzo, i serramenti presenti sono ammalorati, i soffitti hanno orditura in legno sbiancata.

Gli impianti sono assenti ad eccezione di un rudimentale impianto elettrico, presumibilmente non a norma, da sostituire.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A GAZZUOLO (MN) - VIA ROMA, 69 / 71, PIANO T

L'immobile risulta libero

Dalla verifica effettuata dallo scrivente CTU presso l'Agenzia delle Entrate (richiesta rif. prot. 77525/2024), per gli immobili pignorati identificati al Fg. 11 mapp. 241 sub. 301 e al Fg. 11 mapp. 243 sub. 302 (negozio con deposito in corpo staccato - Beni nn. 1 e 2 Lotto 1) emergeva l'esistenza di un contratto di locazione commerciale (6+6) registrato il 26/03/2019 con il n. 2464 serie 3t (ID. TELEM: TNH19T002464000MD), quindi in data anteriore al pignoramento.

Il predetto contratto risultava stipulato tra i sig.ri

**** Omissis ****, nata a Gazzuolo (MN) il 28/08/1939, residente in Gazzuolo (MN)

v.le Novi Ligure n. 13, C.F. **** Omissis ****;

**** Omissis ****, nata a Gazzuolo (MN) il 27/07/1963, residente in Gazzuolo (MN)

v.le Novi Ligure n. 13, C.F. **** Omissis ****;

**** Omissis ****, nato a Gazzuolo (MN) il 28/02/1966, residente in S. Silvestro di Curtatone (MN)

via Puccini n. 21, C.F. **** Omissis ****;

(in qualità di proprietari)

e il sig.

**** Omissis ****, nato a Palomonte (SA) il 26/07/1957, residente in Sabbioneta (MN)

via Alberti n. 20, titolare della ditta **** Omissis **** - P.IVA: **** Omissis ****.

(in qualità di conduttore)

Il canone di 850,00 € mensili era rispondente al valore di mercato al momento della conclusione del contratto (si allega copia del contratto come fornita dagli esecutati).



SI PRECISA, TUTTAVIA, CHE, COME COMUNICATO DA I.V.G. E ATTESTATO DAL RELATIVO VERBALE IN ALL. 5, IN DATA 11 NOVEMBRE 2025 IL CONDUTTORE HA RESTITUITO AL CUSTODE TUTTE LE CHIAVI IN SUO POSSESSO RELATIVE AL NEGOZIO DICHIARANDO DI AVERLO LIBERATO DA OGNI SUO BENE.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GAZZUOLO (MN) - VIA ROMA, 71, PIANO T

L'immobile risulta libero

Dalla verifica effettuata dallo scrivente CTU presso l'Agenzia delle Entrate (richiesta rif. prot. 77525/2024), per gli immobili pignorati identificati al Fg. 11 mapp. 241 sub. 301 e al Fg. 11 mapp. 243 sub. 302 (negozio con deposito in corpo staccato - Beni nn. 1 e 2 Lotto 1) emergeva l'esistenza di un contratto di locazione commerciale (6+6) registrato il 26/03/2019 con il n. 2464 serie 3t (ID. TELEM: TNH19T002464000MD), quindi in data anteriore al pignoramento.

Il predetto contratto risultava stipulato tra i sig.ri

**** Omissis ****, nata a Gazzuolo (MN) il 28/08/1939, residente in Gazzuolo (MN)

v.le Novi Ligure n. 13, C.F. **** Omissis ****,

**** Omissis ****, nata a Gazzuolo (MN) il 27/07/1963, residente in Gazzuolo (MN)

v.le Novi Ligure n. 13, C.F. **** Omissis ****,

**** Omissis ****, nato a Gazzuolo (MN) il 28/02/1966, residente in S. Silvestro di Curtatone (MN)

via Puccini n. 21, C.F. **** Omissis ****;

(in qualità di proprietari)

e il sig.

**** Omissis ****, nato a Palomonte (SA) il 26/07/1957, residente in Sabbioneta (MN)

via Alberti n. 20, titolare della ditta **** Omissis **** - P.IVA: **** Omissis ****.

(in qualità di conduttore)

Il canone di 850,00 € mensili era rispondente al valore di mercato al momento della conclusione del contratto (si allega copia del contratto come fornita dagli esecutati).

SI PRECISA, TUTTAVIA, CHE, COME COMUNICATO DA I.V.G. E ATTESTATO DAL RELATIVO VERBALE IN ALL. 5, IN DATA 11 NOVEMBRE 2025 IL CONDUTTORE HA RESTITUITO AL CUSTODE TUTTE LE CHIAVI IN SUO POSSESSO RELATIVE AL NEGOZIO DICHIARANDO DI AVERLO LIBERATO DA OGNI SUO BENE.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A GAZZUOLO (MN) - VIA ROMA, 69 / 71, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/12/1965	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonioli Gianfranco	26/12/1965	63538	10203
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		MANTOVA	03/01/1966	2	5



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		MANTOVA			
Dal 15/04/1987	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione *			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/04/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		MANTOVA	27/11/1987	11068	7349
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		MANTOVA		10	879
Dal 28/08/2004	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione **			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/08/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		MANTOVA	14/02/2005	2240	1494
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		MANTOVA	05/01/2005		

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.

* N.B.: In data 02/08/2024 ai nn. 10961/8109 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in morte del sopracitato de cuius da parte dell'erede **** Omissis **** in virtù dell'atto di ipoteca volontaria - concessione a garanzia di nutuo del 10/01/2018 rep. 77635 Notaio Fabbi Gianpaolo.

** N.B.: Risulta trascritta in data 06/04/2007 ai nn. 5931/3382 accettazione tacita di eredità in morte di **** Omissis **** nato il 11/01/1931 a Gazzuolo (MN) CF: **** Omissis **** da parte degli eredi signori **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** nascente da atto Notaio Franceschini Barbara sede Marcaria (MN) del 08/03/2007.



L'ACCETTAZIONE DI EREDITA' SOPRA INDICATA FA RIFERIMENTO A CESPITI NON OGGETTO DI ESECUZIONE.

N.B.: In data 02/08/2024 ai nn. 10960/8108 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in morte del sopracitato de cuius da parte degli eredi **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, in virtù dell'atto di compravendita del 08/03/2007 rep. 7276 Notaio Franceschini Barbara.

Per le formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato si rimanda agli specifici capitoli del presente elaborato peritale (si precisa che non sussistono vincoli od oneri condominiali in quanto le uu.ii. pignorate non fanno parte di complesso condominiale).
Dall'esame della documentazione agli atti (con particolare riguardo alla certificazione notarile) non è emersa, per quanto possibile accertare, la sussistenza di diritti di usufrutto, uso e abitazione.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GAZZUOLO (MN) - VIA ROMA, 71, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/12/1965	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonioli Gianfranco	26/12/1965	63538	10203
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		MANTOVA	03/01/1966	2	5
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		MANTOVA			
Dal 15/04/1987	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione *			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/04/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		MANTOVA	27/11/1987	11068	7349
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		MANTOVA		10	879
Dal 28/08/2004	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione **			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/08/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		MANTOVA	14/02/2005	2240	1494
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		MANTOVA	05/01/2005		

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.

* N.B.: In data 02/08/2024 ai nn. 10961/8109 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in morte del sopracitato de cuius da parte dell'erede **** Omissis **** in virtù dell'atto di ipoteca volontaria - concessione a garanzia di nutuo del 10/01/2018 rep. 77635 Notaio Fabbi Gianpaolo.

** N.B.: Risulta trascritta in data 06/04/2007 ai nn. 5931/3382 accettazione tacita di eredità in morte di **** Omissis **** nato il 11/01/1931 a Gazzuolo (MN) CF: **** Omissis **** da parte degli eredi signori **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** nascente da atto Notaio Franceschini Barbara sede Marcaria (MN) del 08/03/2007.

L'ACCETTAZIONE DI EREDITA' SOPRA INDICATA FA RIFERIMENTO A CESPITI NON OGGETTO DI ESECUZIONE.

N.B.: In data 02/08/2024 ai nn. 10960/8108 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in morte del sopracitato de cuius da parte degli eredi **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, in virtù dell'atto di compravendita del 08/03/2007 rep. 7276 Notaio Franceschini Barbara.

Per le formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato si rimanda agli specifici capitoli del presente elaborato peritale (si precisa che non sussistono vincoli od oneri condominiali in quanto le uu.ii. pignorate non fanno parte di complesso condominiale).
Dall'esame della documentazione agli atti (con particolare riguardo alla certificazione notarile) non è emersa, per quanto possibile accertare, la sussistenza di diritti di usufrutto, uso e abitazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A GAZZUOLO (MN) - VIA ROMA, 69 / 71, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 16/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 24/01/2018



Reg. gen. 1024 - Reg. part. 115

Importo: € 1.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Nella Relazione notarile agli atti si legge: "**** Omissis **** sede Curtatone (MN) C.F.

02509290207 quale debitore non datore di ipoteca". Grava su Gazzuolo Fg. 11 part. 241 sub. 4 graffate Fg. 11 part. 243 sub. 4, Gazzuolo Fg. 11 part. 241 sub. 5 graffate Fg. 11 part. 243 sub. 2, Gazzuolo Fg. 11 part. 241 sub. 301 graffate Fg. 11 part. 242 sub. 303, Gazzuolo Fg. 11 part. 243 sub. 302 graffate Fg. 11 part. 248 sub. 301.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Mantova il 07/10/2019

Reg. gen. 12237 - Reg. part. 1831

Importo: € 60.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava su Gazzuolo Fg. 11 part. 241 sub. 4 graffate Fg. 11 part. 243 sub. 4, Gazzuolo Fg. 11 part. 241 sub. 5 graffate Fg. 11 part. 243 sub. 2, Gazzuolo Fg. 11 part. 241 sub. 301 graffate Fg. 11 part. 242 sub. 303, Gazzuolo Fg. 11 part. 241 sub. 302 graffate Fg. 11 part. 242 sub. 304 Fg. 11 part. 243 sub. 301, Gazzuolo Fg. 11 part. 243 sub. 302 graffate Fg. 11 part. 248 sub. 301, Gazzuolo Fg. 11 part. 248 sub. 1 graffate Fg. 11 part. 249 sub. 1, Gazzuolo Fg. 11 part. 242 sub. 302 part. 249 sub. 2, Gazzuolo Fg. 11 part. 46 graffata Fg. 11 part. 48 sub. 1, Gazzuolo Fg. 11 part. 48 sub. 3 part. 48 sub. 4.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Mantova il 16/05/2024

Reg. gen. 6445 - Reg. part. 4771

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava su Gazzuolo Fg. 11 part. 241 sub. 4 graffate Fg. 11 part. 243 sub. 4, Gazzuolo Fg. 11 part. 241 sub. 5 graffate Fg. 11 part. 243 sub. 2, Gazzuolo Fg. 11 part. 241 sub. 301 graffate Fg. 11 part. 242 sub. 303, Gazzuolo Fg. 11 part. 243 sub. 302 graffate Fg. 11 part. 248 sub. 301.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GAZZUOLO (MN) - VIA ROMA, 71, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 16/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo fondiario

Iscritto a Mantova il 24/01/2018

Reg. gen. 1024 - Reg. part. 115

Importo: € 1.000.000,00

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



Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Nella Relazione notarile agli atti si legge: "**** Omissis **** sede Curtatone (MN) C.F.

02509290207 quale debitore non datore di ipoteca". Grava su Gazzuolo Fg. 11 part. 241 sub. 4 graffate Fg. 11 part. 243 sub. 4, Gazzuolo Fg. 11 part. 241 sub. 5 graffate Fg. 11 part. 243 sub. 2, Gazzuolo Fg. 11 part. 241 sub. 301 graffate Fg. 11 part. 242 sub. 303, Gazzuolo Fg. 11 part. 243 sub. 302 graffate Fg. 11 part. 248 sub. 301.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Mantova il 07/10/2019

Reg. gen. 12237 - Reg. part. 1831

Importo: € 60.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava su Gazzuolo Fg. 11 part. 241 sub. 4 graffate Fg. 11 part. 243 sub. 4, Gazzuolo Fg. 11 part. 241 sub. 5 graffate Fg. 11 part. 243 sub. 2, Gazzuolo Fg. 11 part. 241 sub. 301 graffate Fg. 11 part. 242 sub. 303, Gazzuolo Fg. 11 part. 241 sub. 302 graffate Fg. 11 part. 242 sub. 304 Fg. 11 part. 243 sub. 301, Gazzuolo Fg. 11 part. 243 sub. 302 graffate Fg. 11 part. 248 sub. 301, Gazzuolo Fg. 11 part. 248 sub. 1 graffate Fg. 11 part. 249 sub. 1, Gazzuolo Fg. 11 part. 242 sub. 302 part. 249 sub. 2, Gazzuolo Fg. 11 part. 46 graffata Fg. 11 part. 48 sub. 1, Gazzuolo Fg. 11 part. 48 sub. 3 part. 48 sub. 4.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Mantova il 16/05/2024

Reg. gen. 6445 - Reg. part. 4771

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava su Gazzuolo Fg. 11 part. 241 sub. 4 graffate Fg. 11 part. 243 sub. 4, Gazzuolo Fg. 11 part. 241 sub. 5 graffate Fg. 11 part. 243 sub. 2, Gazzuolo Fg. 11 part. 241 sub. 301 graffate Fg. 11 part. 242 sub. 303, Gazzuolo Fg. 11 part. 243 sub. 302 graffate Fg. 11 part. 248 sub. 301.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A GAZZUOLO (MN) - VIA ROMA, 69 / 71, PIANO T

Da PGT vigente, il bene oggetto di stima ricade in Tessuto Urbano Consolidato - Nuclei di Antica Formazione, di cui all'art. 10 di NTA - Ambiti di antica formazione (ex zona A).

ART.10

Nuclei di Antica Formazione

10.1. Definizione:

Corrispondono alle sedi dell'edificazione storica come identificata dalle mappe di prima levatura dell'Istituto Geografico Militare (1883) , dalle mappe del Catasto Teresiano risalenti al 1760, dalle mappe del Catasto Lombardo Veneto del 1865 e da

altre mappe storiche e dall'individuazione eseguita dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Mantova. Fanno parte di tali ambiti anche le frazioni e i nuclei di antica origine sparsi in territorio agricolo con



caratteristiche edilizie ancora riconoscibili per carattere storico-tipologico o ambientale.

Tutti i nuclei di antica formazione sono da considerarsi aree a rischio di rinvenimenti archeologici e pertanto almeno trenta giorni prima dell'inizio di ogni operazione di scavo, fondazione sottofondazione, sottopavimentazione ecc. quindi di ogni

operazione che interessi l'immediato sottosuolo, va comunicata al Comune e alla Soprintendenza Competente la data di inizio lavori nei modi di legge.

Ogni rinvenimento e scoperta va comunicata alle autorità nei modi di legge.

10.2. Obiettivi del Piano delle Regole:

Le finalità perseguite dal Piano sono:

- L'individuazione e la conservazione degli edifici di valore storico e monumentale.
- La salvaguardia delle caratteristiche tipologiche e morfologiche
- Il mantenimento e la riqualificazione delle aree inedificate siano esse cortili che aree verdi;
- Il recupero a fini abitativi del patrimonio edilizio inutilizzato o sottoutilizzato.

10.3. Il tessuto consolidato di antica origine è composto da:

nuclei di antica formazione perimetrati nelle tavole del piano delle regole attuabili previo rilascio di permesso di costruire semplice o convenzionato o da piano di recupero da concordarsi con l'Amministrazione Comunale riconducibili agli antichi

centri o nuclei urbani di Gazzuolo , Nocegrossa, Pomara e Belforte;

Gli interventi edilizi stabiliti dalla disciplina grafico normativa del PGT sono riconducibili alla classificazione fatta al precedente art.5 , la loro attribuzione deriva dal valore intrinseco riconosciuto.

10.4. Destinazioni d'uso:

La destinazione principale degli edifici è la residenza (rispettivamente: punto a) del precedente art. 3), e con i seguenti limiti: le medie strutture commerciali di vendita non potranno superare i 500 mq di superficie di vendita (eccetto quelle inserite in piani attuativi).

In ogni caso il limite all'introduzione di funzioni diverse dalla residenza è determinato dagli obiettivi di conservazione degli edifici e dalla verifica della disponibilità di aree per parcheggio, in ottemperanza a quanto disposto delle presenti norme.

10.5. Modalità di intervento:

Ferma restando la possibilità di realizzare interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria per tutti gli edifici compresi nei nuclei di antica formazione sono previste le seguenti modalità di intervento:

- a)-Edifici di valore monumentale: Restauro scientifico;
- b)-Edifici di valore storico architettonico rilevante :Restauro scientifico;
- c)- Edifici di interesse storico: Restauro e risanamento conservativo;
- d)- Edifici di interesse tipologico ambientale: Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale.

Negli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004, parte seconda (beni culturali) e in quelli che pur non essendo vincolati rappresentano un valore documentario e storico per il Comune di Gazzuolo che richiede la loro conservazione integrale, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro scientifico.

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono sempre ammissibili in tutti gli ambiti ed edifici costituenti i nuclei di antica origine; nel caso in cui tali interventi interessino edifici monumentali o di rilevante interesse storico architettonico saranno sottoposti a tutte le cautele necessarie per non alterare tutti gli elementi originali costitutivi dell'edificio stesso. A tale riguardo particolare cura sarà portata nel riprodurre e documentare lo stato attuale e nel descrivere gli interventi in progetto.

I nuclei di antica formazione sono zone di recupero ai sensi della Legge 457/1978.

L'uso della pianificazione attuativa (P.P. - P.R.) in tali ambiti è sempre ammessa sia di iniziativa pubblica che privata in presenza della necessità di sostituire tessuti che comprendano unità edilizie e relative aree di pertinenza incongrue in toto o in parte all'organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico.



L'attuazione di detti Piani potrà avvenire per sub comparti funzionali purché sorretti da uno studio di fattibilità dell'intero comparto.

Nell'ambito sottoposto a pianificazione attuativa (P.P. - P.R.) sono ammesse modifiche volumetriche anche in ampliamento sino ad un massimo del 5% della volumetria esistente nel comparto e qualora non siano interessati edifici monumentali o di

rilevante valore storico architettonico. Gli aumenti volumetrici dovranno essere finalizzati al solo miglioramento igienico e tecnologico/funzionale degli edifici.

Le altezze dei fabbricati non potranno comunque superare le medie esistenti nel comparto di intervento o quelle degli edifici monumentali eventualmente contigui al comparto anche esterni al comparto stesso. Gli interventi di modifica volumetrica non

potranno interessare gli immobili che si affacciano sulle strade pubbliche o private aperte al traffico.

L'utilizzo della pianificazione attuativa è comunque vincolata al rispetto delle caratteristiche ambientali, paesaggistiche del nucleo di antica formazione.

10.6 Piani di recupero nei nuclei di antica formazione di Belforte, Nocegrossa e Pomara.

Nei nuclei di antica Formazione di Belforte, Nocegrossa e Pomara, meno delicati dal punto di vista della coerenza formale dell'insieme, la possibilità di ampliamento della volumetria esistente, attraverso lo studio di P.R. o Permesso di Costruire

convenzionato quando trattasi di singolo edificio o complesso edilizio a carattere unitario (stessa destinazione), di cui al precedente comma, è elevata al 20%, ma non dovrà riguardare immobili monumentali o di rilevante valore storico architettonico. Gli ampliamenti, funzionalmente collegati con l'edificato esistente hanno lo scopo, soprattutto a Belforte di densificare il tessuto del N.A.F. che presenta ampi spazi interstiziali non edificati utilizzabili al fine di limitare l'uso di suolo agricolo.

In presenza di lotti in edificati di superficie superiore a 600 mq., è possibile edificare nuove costruzioni assentibili mediante Permesso di Costruire Convenzionato utilizzando come parametri edilizi quelli riscontrabili nell'ambito dell'isolato di riferimento . La convenzione dovrà contenere la dimostrazione degli indici utilizzati, l'impegno nell'uso di tipologie e materiali tipici del corrispondente nucleo di antica formazione, l'impegno a realizzare le opere di urbanizzazione necessarie al fine di poter servire l'edificio con le pubbliche reti di viabilità e sottoservizi . Il Comune potrà chiedere garanzie fideiussorie per la realizzazione delle suddette opere.

10.7. Prescrizioni particolari per gli spazi aperti

Gli spazi scoperti di pertinenza degli edifici sono prevalentemente destinati al mantenimento e manutenzione dei giardini esistenti inedificabili; le alberature di alto fusto eventualmente esistenti devono essere conservate, o, in caso di

ammaloramento, sostituite con altre di tipo analogo, In tali spazi è sempre possibile ricavare piccole attrezzature sportive di carattere privato (piscine, tennis ecc.) senza l'edificazione di spazi di servizio dedicati. Nell'ambito dei Piani di Recupero di cui ai precedenti commi può essere rivista l'organizzazione di spazi verdi o giardini purché non storici e comunque oggetto di dettagliata progettazione.

Previo consenso dei confinanti raccolto mediante sottoscrizione del progetto da parte di tutti i proprietari e della domanda di permesso di costruire convenzionato, la realizzazione delle autorimesse private è consentita anche sul confine del lotto, in deroga alle distanze dai confini purché coerente con i tipi edilizi interni e la loro altezza (massima in caso di falda inclinata) non superi i mt. 3.00. L'edificazione non potrà occupare più di 1/3 della misura del lato del lotto in confine.

10.8. Prescrizioni specifiche di tutela del patrimonio storico architettonico.

Ferme restando le categorie di intervento edilizio descritte al precedente art. 5 e il parere del Ministero per i Beni Culturali nei Nuclei di Antica Formazione vanno tenute presente anche le seguenti prescrizioni:

- a. non possono essere distrutti o modificati, gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le iscrizioni, i tabernacoli e gli altri ornamenti degli edifici esposti o non esposti sulle vie pubbliche o aperte al traffico;
- b. vanno conservati inalterati i coni ottici visuali degli edifici monumentali, così come le eventuali aree scoperte



di rispetto;

c. fatti salve le possibilità di intervento mediante Piano di Recupero di cui ai commi precedenti, non sono ammesse sopraelevazioni anche di parti o del solo tetto, anche se finalizzato al recupero del sottotetto a fini abitativi;

d. in caso di recupero del sottotetto a fini abitativi sono vietate le aperture di mediante lucernari piani (tipo velux) o tasche balcone, è ammesso realizzare un numero minimo indispensabile di abbaini da realizzarsi sulle falde rivolte

verso i cortili interni, salvaguardando gli affacci su strada o spazi pubblici;

e. gli antichi intonachi e finiture in malta di calce devono essere conservati e consolidati con materiali e tecniche idonee (iniezioni di malte di calce o consolidanti inorganici). le integrazioni delle parti mancanti saranno eseguite con malte di calce naturale esenti da cemento e resine. Le tinteggiature saranno eseguite con prodotti a base di calce e con velature successive, mantenendo le ultime coloriture documentate anche attraverso indagini stratigrafiche. La stesura di nuovi intonaci dovrà accompagnare l'andamento della muratura senza correggerne le eventuali irregolarità o strapiombi.

10.9. Edifici incongrui rispetto al tessuto storico tipologico esistente

Le tavole di dettaglio dei nuclei di antica formazione evidenziano la presenza di edifici la cui epoca di costruzione o ristrutturazione appare non omogenea al resto del tessuto e caratteristiche formali di scarso pregio o stridente contrasto con l'insieme urbano. In tali edifici sono consentiti tutti gli interventi edilizi di cui al precedente art. 5 esclusi i restauri e comprese la demolizione e la eventuale ricostruzione mantenendo le caratteristiche plani volumetriche del fabbricato per quanto possibile col solo limite dell'adeguamento dell'altezza a quella degli edifici contermini o alle media delle

stesse. Il progetto del nuovo edificio dovrà portare massima cura nell'inserimento degli aspetti tipologico/formali rispetto all'edificato storico circostante.

Tutte le categorie d'intervento edilizio, esclusa la Ristrutturazione edilizia semplice (senza demolizione/ricostruzione analoga o ampliamenti) sono sottoposte a richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato con monetizzazione dell'eventuale standard che potrebbe risultare.

Gli interventi dovranno soddisfare i seguenti parametri edificatori:

IF : 1,80 mc/mq

RC : 45% della superficie fondiaria

Anche gli edifici incongrui ed eventuali aree libere attigue possono far parte dello studio di Piani di Recupero.

10.10. Elaborati speciali a corredo degli interventi edilizi eseguibili nei Nuclei di Antica Formazione.

Premesso che i N.A.F. presentano il massimo grado di sensibilità paesaggistica presente nel territorio comunale e son aree a rischio archeologico, oltre alla normale documentazione fornita a corredo dei normali progetti (documentazione e rilievo dello

stato attuale, piante prospetti e sezioni del progetto) negli interventi edilizi sugli edifici compresi nei N.A.F. con esclusione degli interventi di manutenzione che non interessino le facciate occorrerà produrre la seguente documentazione aggiuntiva minima:

a. relazione storico critica;

b. mappe catastali storiche sino al catasto Teresiano;

c. accurato rilievo anche materico dello stato attuale corredato da ampia documentazione fotografica comprensiva degli elementi strutturali interni;

d. rilievo stratigrafico delle coloriture esterne;

e. rilievo grafico e fotografico di elementi di decoro (cornici, marcapiani, timpani, contorni di porte e finestre, disegno di inferriate ecc.);

f. rilievo grafico e fotografico delle facciate esterne degli edifici confinanti;

g. rilievo fotografico anche prospettico e complessivo delle facciate dell'isolato in cui è inserito l'edificio oggetto di intervento;

h. proposta progettuale corredata da esaustiva descrizione delle motivazioni, delle tecniche e materiali da utilizzarsi e delle coloriture da realizzare, il tutto in riferimento critico filologico rispetto all'edificio oggetto



dell'intervento, ma
anche dell'edilizia contermine.

i. nel caso dei Piani di Recupero autorizzabili ai sensi delle presenti norme dovranno anche essere prodotte simulazioni fotografiche inerenti l'inserimento degli edifici oggetto di modifiche e/o ampliamenti (ove assentibili) nel contesto

esistente, per un intorno sufficientemente ampio (preferibilmente intero isolato) da poter consentire un giudizio formale ambientale e tipologico corretto sull'intervento proposto.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GAZZUOLO (MN) - VIA ROMA, 71, PIANO T

Da PGT vigente, il bene oggetto di stima ricade in Tessuto Urbano Consolidato - Nuclei di Antica Formazione, di cui all'art. 10 di NTA - Ambiti di antica formazione (ex zona A).

ART.10

Nuclei di Antica Formazione

Si rimanda a quanto già citato per Normativa urbanistica - Bene n. 1

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A GAZZUOLO (MN) - VIA ROMA, 69 / 71, PIANO T

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.

Il compendio immobiliare pignorato, edificato anteriormente allo 01/09/1967, è stato successivamente oggetto di interventi per i quali (da accesso agli atti amministrativi compiuto dallo scrivente CTU in data 05/11/2024) agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Gazzuolo risultano le seguenti pratiche edilizie:

BENE 1 LOTTO 1

- Concessione Edilizia n. 1723 (Prot. n. 4908) in data 31/10/1981, richiedente **** Omissis ****, per Modifica fabbricato esistente (ampliamento negozio LOTTO 1);

- D.I.A. pratica n. 34/2006, Prot. n. 9066 del 10/10/2006 richiedente **** Omissis **** - Manutenzione straordinaria ed adeguamento igienico sanitario (NEGOZIO LOTTO 1);

- Fine lavori e richiesta permesso di agibilità Prot. n. 322 del 12/01/2007 relativo alle uu.ii. identificate al fg. 11, partt. 241/301 graff. 242/303; LOTTO 1

- D.I.A. pratica n. 49/2007, Prot. n. 5810 del 24/08/2007 richiedente **** Omissis **** - Realizzazione servizio igienico in locale esistente (NEGOZIO LOTTO 1)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Per l'unità immobiliare esiste APE codice identificativo: 2002500000219 valido fino al: 01/03/2029, classe energetica: D.

Mediante accesso agli atti effettuato presso l'U.T. del Comune di Gazzuolo (MN) in data 05/11/2024, sono state reperite le certificazioni di conformità degli impianti (prot. n. 322 del 12/01/2007), allegate a: Fine lavori e richiesta permesso di agibilità Prot. n. 322 del 12/01/2007 relativo alle uu.ii. identificate al fg. 11, partt. 241/301 graff. 242/303.

Si rileva che tali certificazioni sono state rilasciate antecedentemente all'ultimo intervento relativo all'unità immobiliare di cui al Bene n. 1 (negozio), realizzato in forza di: D.I.A. pratica n. 49/2007, Prot. n. 5810 del 24/08/2007 - Realizzazione servizio igienico in locale esistente.

Confrontando le risultanze dell'accesso agli atti compiuto presso l'U.T. del Comune di Gazzuolo (MN) con lo stato di fatto del compendio pignorato di cui al Bene n. 1 Lotto 1, il CTU riscontrava lievi difformità tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione (in particolare: nella trasformazione del preesistente ripostiglio in servizio igienico non è stata spostata, come previsto, la porta d'accesso all'antibagno e la posizione del tramezzo di separazione tra bagno e antibagno è stata variata, il tramezzo divisorio del retro cucina appare già nella pratica 49/2007).

Sulla scorta delle indicazioni ricevute dall'Ufficio Tecnico del Comune di Gazzuolo (MN) in data 27/11/2025, si forniscono, a titolo puramente indicativo, alcune informazioni:

- la sanatoria (senza opere) per il bene pignorato (Bene 1) potrà essere istruita mediante la presentazione di CILA Tardiva (nel caso in cui le opere da sanare non siano strutturali) o SCIA in Sanatoria (in presenza di opere strutturali);
- sanzione pecuniaria, salvo diverse disposizioni normative o differenti indicazioni da parte del Comune, € 1.032 circa;
- diritti di segreteria da 60 € a 100 € (importo da verificare al momento dell'istruzione della pratica);
- ipotizzando una sanatoria senza opere, si presume che le spese tecniche relative agli adempimenti necessari come da normativa vigente, alla presentazione della pratica siano dell'ordine di € 2.500 circa (escluse eventuali prestazioni da computarsi a vacazione, non quantificabili in questa sede), importo che potrà variare e che si consiglia di verificare con il proprio tecnico di fiducia richiedendo specifica e motivata offerta;
- presentazione di Segnalazione Certificata per l'Agibilità (SCA), ove risultasse necessaria a chiusura del procedimento
- diritti di segreteria da 60 € a 100 € (importo da verificare al momento dell'istruzione della pratica);
- spese tecniche di presentazione 1.000 € circa, importo che potrà variare e che si consiglia di verificare con il proprio tecnico di fiducia richiedendo specifica e motivata offerta;
- imprevisti (tra i quali eventuali altri adempimenti necessari in relazione a successivi aggiornamenti della normativa rispetto a quella attualmente vigente).

Alla luce di quanto sopra esposto, appare opportuno e prudenzialmente congruo stimare l'incidenza degli adempimenti necessari ad addivenire alla regolarizzazione edilizia del bene pignorato in un importo indicativo e presunto dell'ordine di € 5.000 circa, esclusi IVA e altri oneri di legge.



BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GAZZUOLO (MN) - VIA ROMA, 71, PIANO T

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il deposito di cui al Bene n. 2 fa parte di un complesso edilizio edificato anteriormente allo 01/09/1967; da accesso agli atti amministrativi compiuto dallo scrivente CTU presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gazzuolo in data 05/11/2024, non risulta che l'u.i. in questione sia stata successivamente oggetto di interventi per i quali fosse necessario acquisire titoli edilizi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'unità immobiliare è dotata di un rudimentale impianto elettrico, presumibilmente non a norma, da sostituire. Non sono presenti altri impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A GAZZUOLO (MN) - VIA ROMA, 69 / 71, PIANO T

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

Il compendio immobiliare pignorato non è inserito in contesto condominiale.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GAZZUOLO (MN) - VIA ROMA, 71, PIANO T

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



Il compendio immobiliare pignorato non è inserito in contesto condominiale.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Gazzuolo (MN) - Via Roma 71, piano T-1-2
- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Gazzuolo (MN) - Via Roma, 71, piano T
- **Bene N° 5** - Cantina ubicata a Gazzuolo (MN) - Via Roma, 71, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GAZZUOLO (MN) - VIA ROMA 71, PIANO T-1-2

Per la verifica della completezza della documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, si rimanda alla check list in All. 7.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A GAZZUOLO (MN) - VIA ROMA, 71, PIANO T

Per la verifica della completezza della documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, si rimanda alla check list in All. 7.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A GAZZUOLO (MN) - VIA ROMA, 71, PIANO T

Per la verifica della completezza della documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, si rimanda alla check list in All. 7.

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GAZZUOLO (MN) - VIA ROMA 71, PIANO T-1-2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)



- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)

I beni pignorati risultano in piena proprietà agli esecutati in forza dei seguenti atti:

- ad **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** la quota pari ad 1/6 ciascuno di piena proprietà degli immobili Gazzuolo Fg. 11 part. 241 sub. 1, part. 241 sub. 2, part. 241 sub. 3, part. 241 sub. 4, 241 sub. 5, part. 242 sub. 1, part. 242 sub. 3, part. 242 sub. 302, part. 243 sub. 3, part. 243 sub. 1, part. 243 sub. 4, part. 243 sub. 2, part. 248 sub. 5, part. 248 sub. 1, part. 249 sub. 1, part. 249 sub. 2, era pervenuta per successione in morte di **** Omissis **** nato il 11/01/1931 a Gazzuolo (MN), C.F. **** Omissis ****, deceduto il 28/08/2004 registrata il 05/01/2005 Den. 11/1467 Ufficio del Registro di Mantova, trascritta il 14/02/2005 ai NN. 2240/1494 devoluta per legge.

N.B.: Risulta trascritta in data 06/04/2007 ai nn. 5931/3382 accettazione tacita di eredità in morte di **** Omissis **** nato il 11/01/1931 a Gazzuolo (MN) CF: **** Omissis **** da parte degli eredi signori **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** nascente da atto Notaio Franceschini Barbara sede Marcaria (MN) del 08/03/2007.

L'ACCETTAZIONE DI EREDITA' SOPRA INDICATA FA RIFERIMENTO A CESPITI NON OGGETTO DI ESECUZIONE.

N.B.: In data 02/08/2024 ai nn. 10960/8108 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in morte del sopracitato de cuius da parte degli eredi **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, in virtù dell'atto di compravendita del 08/03/2007 rep. 7276 Notaio Franceschini Barbara.

- A **** Omissis ****, la quota pari ad 1/2 della proprietà degli immobili oggetto di procedura era pervenuta per successione Den. 10 Vol. 879, in morte di **** Omissis **** nato a Piadena il 24/03/1910 deceduto a Bozzolo il 15/04/1987, trascritta il 27/11/1987 ai NN. 11068/7349 devoluta per legge e stante la rinuncia da parte del coniuge.

N.B.: In data 02/08/2024 ai nn. 10961/8109 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in morte del sopracitato de cuius da parte dell'erede **** Omissis **** in virtù dell'atto di ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo del 10/01/2018 rep. 77635 Notaio Fabbi Gianpaolo.(vd. Certificazione notarile agli atti e capitolo: "Provenienza ventennale").

REGIME PATRIMONIALE

Lo scrivente perito ha provveduto a richiedere all'Ufficio Anagrafe del Comune di Gazzuolo (e di Curtatone per **** Omissis ****) certificato di residenza storico e certificato di stato civile / estratto di matrimonio degli esecutati (vd. All. 6); da tali certificati si evince che:

**** Omissis ****, nata a Gazzuolo (MN) il 27/07/1963, risulta coniugata in regime di separazione dei beni con **** Omissis ****, nato a Mantova (MN) il 05/08/1962, dal giorno 30 Luglio dell'anno 1988 (il matrimonio è stato contratto in Gazzuolo - MN);

**** Omissis **** nata a Gazzuolo (MN) il 28/08/1939, risulta di stato libero per decesso del coniuge **** Omissis **** a Peschiera del Garda (VR) dal 28/08/2004.

La ricerca dati relativi allo stato civile di **** Omissis ****, eseguita interpellando gli Uffici Anagrafe dei Comuni di Gazzuolo, Curtatone e Viadana (in base alle indicazioni di volta in volta ricevute) non ha avuto esito alcuno.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A GAZZUOLO (MN) - VIA ROMA, 71, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)



- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)

I beni pignorati risultano in piena proprietà agli esecutati in forza dei seguenti atti:

- ad **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** la quota pari ad 1/6 ciascuno di piena proprietà degli immobili Gazzuolo Fg. 11 part. 241 sub. 1, part. 241 sub. 2, part. 241 sub. 3, part. 241 sub. 4, 241 sub. 5, part. 242 sub. 1, part. 242 sub. 3, part. 242 sub. 302, part. 243 sub. 3, part. 243 sub. 1, part. 243 sub. 4, part. 243 sub. 2, part. 248 sub. 5, part. 248 sub. 1, part. 249 sub. 1, part. 249 sub. 2, era pervenuta per successione in morte di **** Omissis **** nato il 11/01/1931 a Gazzuolo (MN), C.F. **** Omissis ****, deceduto il 28/08/2004 registrata il 05/01/2005 Den. 11/1467 Ufficio del Registro di Mantova, trascritta il 14/02/2005 ai NN. 2240/1494 devoluta per legge.

N.B.: Risulta trascritta in data 06/04/2007 ai nn. 5931/3382 accettazione tacita di eredità in morte di **** Omissis **** nato il 11/01/1931 a Gazzuolo (MN) CF: **** Omissis **** da parte degli eredi signori **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** nascente da atto Notaio Franceschini Barbara sede Marcaria (MN) del 08/03/2007.

L'ACCETTAZIONE DI EREDITA' SOPRA INDICATA FA RIFERIMENTO A CESPITI NON OGGETTO DI ESECUZIONE.

N.B.: In data 02/08/2024 ai nn. 10960/8108 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in morte del sopracitato de cuius da parte degli eredi **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, in virtù dell'atto di compravendita del 08/03/2007 rep. 7276 Notaio Franceschini Barbara.

- A **** Omissis ****, la quota pari ad 1/2 della proprietà degli immobili oggetto di procedura era pervenuta per successione Den. 10 Vol. 879, in morte di **** Omissis **** nato a Piadena il 24/03/1910 deceduto a Bozzolo il 15/04/1987, trascritta il 27/11/1987 ai NN. 11068/7349 devoluta per legge e stante la rinuncia da parte del coniuge.

N.B.: In data 02/08/2024 ai nn. 10961/8109 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in morte del sopracitato de cuius da parte dell'erede **** Omissis **** in virtù dell'atto di ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo del 10/01/2018 rep. 77635 Notaio Fabbi Gianpaolo.(vd. Certificazione notarile agli atti e capitolo: "Provenienza ventennale").

REGIME PATRIMONIALE

Lo scrivente perito ha provveduto a richiedere all'Ufficio Anagrafe del Comune di Gazzuolo (e di Curtatone per **** Omissis ****) certificato di residenza storico e certificato di stato civile / estratto di matrimonio degli esecutati (vd. All. 6); da tali certificati si evince che:

**** Omissis ****, nata a Gazzuolo (MN) il 27/07/1963, risulta coniugata in regime di separazione dei beni con **** Omissis ****, nato a Mantova (MN) il 05/08/1962, dal giorno 30 Luglio dell'anno 1988 (il matrimonio è stato contratto in Gazzuolo - MN);

**** Omissis **** nata a Gazzuolo (MN) il 28/08/1939, risulta di stato libero per decesso del coniuge **** Omissis **** a Peschiera del Garda (VR) dal 28/08/2004.



La ricerca dati relativi allo stato civile di **** Omissis ****, eseguita interpellando gli Uffici Anagrafe dei Comuni di Gazzuolo, Curtatone e Viadana (in base alle indicazioni di volta in volta ricevute) non ha avuto esito alcuno.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A GAZZUOLO (MN) - VIA ROMA, 71, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)

I beni pignorati risultano in piena proprietà agli esecutati in forza dei seguenti atti:

- ad **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** la quota pari ad 1/6 ciascuno di piena proprietà degli immobili Gazzuolo Fg. 11 part. 241 sub. 1, part. 241 sub. 2, part. 241 sub. 3, part. 241 sub. 4, 241 sub. 5, part. 242 sub. 1, part. 242 sub. 3, part. 242 sub. 302, part. 243 sub. 3, part. 243 sub. 1, part. 243 sub. 4, part. 243 sub. 2, part. 248 sub. 5, part. 248 sub. 1, part. 249 sub. 1, part. 249 sub. 2, era pervenuta per successione in morte di **** Omissis **** nato il 11/01/1931 a Gazzuolo (MN), C.F. **** Omissis ****, deceduto il 28/08/2004 registrata il 05/01/2005 Den. 11/1467 Ufficio del Registro di Mantova, trascritta il 14/02/2005 ai NN. 2240/1494 devoluta per legge.

N.B.: Risulta trascritta in data 06/04/2007 ai nn. 5931/3382 accettazione tacita di eredità in morte di **** Omissis **** nato il 11/01/1931 a Gazzuolo (MN) CF: **** Omissis **** da parte degli eredi signori **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** nascente da atto Notaio Franceschini Barbara sede Marcaria (MN) del 08/03/2007.

L'ACCETTAZIONE DI EREDITA' SOPRA INDICATA FA RIFERIMENTO A CESPITI NON OGGETTO DI ESECUZIONE.

N.B.: In data 02/08/2024 ai nn. 10960/8108 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in morte del sopracitato de cuius da parte degli eredi **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, in virtù dell'atto di compravendita del 08/03/2007 rep. 7276 Notaio Franceschini Barbara.

- A **** Omissis ****, la quota pari ad 1/2 della proprietà degli immobili oggetto di procedura era pervenuta per successione Den. 10 Vol. 879, in morte di **** Omissis **** nato a Piadena il 24/03/1910 deceduto a Bozzolo il 15/04/1987, trascritta il 27/11/1987 ai NN. 11068/7349 devoluta per legge e stante la rinuncia da parte del coniuge.

N.B.: In data 02/08/2024 ai nn. 10961/8109 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in morte del sopracitato de cuius da parte dell'erede **** Omissis **** in virtù dell'atto di ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo del 10/01/2018 rep. 77635 Notaio Fabbi Gianpaolo.(vd. Certificazione notarile agli atti e capitolo: "Provenienza ventennale").

REGIME PATRIMONIALE

Lo scrivente perito ha provveduto a richiedere all'Ufficio Anagrafe del Comune di Gazzuolo (e di Curtatone per



**** Omissis ****) certificato di residenza storico e certificato di stato civile / estratto di matrimonio degli esecutati (vd. All. 6); da tali certificati si evince che:

**** Omissis ****, nata a Gazzuolo (MN) il 27/07/1963, risulta coniugata in regime di separazione dei beni con **** Omissis ****, nato a Mantova (MN) il 05/08/1962, dal giorno 30 Luglio dell'anno 1988 (il matrimonio è stato contratto in Gazzuolo - MN);

**** Omissis **** nata a Gazzuolo (MN) il 28/08/1939, risulta di stato libero per decesso del coniuge **** Omissis **** a Peschiera del Garda (VR) dal 28/08/2004.

La ricerca dati relativi allo stato civile di **** Omissis ****, eseguita interpellando gli Uffici Anagrafe dei Comuni di Gazzuolo, Curtatone e Viadana (in base alle indicazioni di volta in volta ricevute) non ha avuto esito alcuno.

CONFINI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GAZZUOLO (MN) - VIA ROMA 71, PIANO T-1-2

L'unità immobiliare (Bene n. 3 - Appartamento) è confinante da Nord e in senso N.E.S.O.:
- con mapp. 236, con ragioni di cui al mapp. 241/302 (al piano 1) e con altre ragioni (al piano 2), con vuoto su cortile comune mapp. 243 sub. 307 e ragioni mapp. 242, con ragioni mapp. 241 sub. 305 e mapp. 244 e come meglio in mappa e di fatto.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A GAZZUOLO (MN) - VIA ROMA, 71, PIANO T

L'unità immobiliare (Bene n. 4 - Cantina) di cui al presente lotto è confinante da Nord e in senso N.E.S.O.:
- con cortile comune mapp. 243 sub. 307, con mapp. 243 sub. 301, con ragioni di cui al mapp. 244, con ragioni di cui al mapp. 243 sub. 307 e come meglio in mappa e di fatto.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A GAZZUOLO (MN) - VIA ROMA, 71, PIANO T

L'unità immobiliare (Bene n. 5 - Cantina) di cui al presente lotto è confinante da Nord e in senso N.E.S.O.:
- con cortile comune stesse ragioni (mapp. 243 sub. 307), con stesse ragioni mapp. 243 sub. 305, con ragioni mapp. 244, con stesse ragioni mapp. 243 sub. 301 e come meglio in mappa e di fatto.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GAZZUOLO (MN) - VIA ROMA 71, PIANO T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
ABITAZIONE	229,50 mq	270,00 mq	1	270,00 mq	2,90 m	T-1-2



TERRAZZO	1,20 mq	1,20 mq	0,20	0,24 mq	0,00 m	1
TERRAZZO	1,00 mq	1,00 mq	0,20	0,20 mq	0,00 m	1
QUOTA PARTE 37,5% AREA CORTIVA CORRIDOIO e ANDRONE COMUNI	212,25 mq	212,25 mq	0,18	38,20 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				308,64 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				308,64 mq		

INCIDENZA DELLE PARTI COMUNI NEL CALCOLO DELLA CONSISTENZA

Corridoio comune, androne comune e area cortiva comune, costituiscono parti comuni a tutti i subalterni dei mapp.li 243, 241 e 249 e hanno i seguenti riferimenti catastali:

BCNC Fg. 11 mapp. 241 sub. 305 graffato mapp. 243 sub. 307, Via Roma 71, Comune di Gazzuolo.

La superficie complessiva delle parti comuni è la seguente:

- CORRIDOIO COMUNE (mapp. 241/305) mq. 24
- CORTILE COMUNE (mapp. 243/307) mq. 501
- ANDRONE COMUNE (mapp. 243/307) mq. 41

L'incidenza della loro superficie (mq 24 + mq. 501 + mq. 41 = mq. 566) è stata messa in carico per il 75% ai subalterni dei mapp.li 243, 241 (inserendola nella consistenza del Bene n. 1 Lotto 1 e del Bene n. 3 Lotto 2, con un'incidenza del 37,5% ciascuno) e per il 25% ai subalterni del mapp. 249 (non pignorati e quindi non oggetto di stima).

TITOLARITA' DEI BENI ALL'ATTO DI NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO

All'atto di notifica del pignoramento gli esecutati, **** Omissis ****, nata a Gazzuolo (MN) il 27/07/1963 (proprietà 1/6), **** Omissis ****, nato a Gazzuolo (MN) il 28/02/1966 (proprietà 1/6), **** Omissis ****, nata a Gazzuolo (MN) il 28/08/1939 (proprietà 4/6), erano intestatari delle unità immobiliari oggetto di stima in forza delle seguenti provenienze:

- ad **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** la quota pari ad 1/6 ciascuno di piena proprietà degli immobili Gazzuolo Fg. 11 part. 241 sub. 1, part. 241 sub. 2, part. 241 sub. 3, part. 241 sub. 4, 241 sub. 5, part. 242 sub. 1, part. 242 sub. 3, part. 242 sub. 302, part. 243 sub. 3, part. 243 sub. 1, part. 243 sub. 4, part. 243 sub. 2, part. 248 sub. 5, part. 248 sub. 1, part. 249 sub. 1, part. 249 sub. 2, era pervenuta per successione in morte di **** Omissis **** nato il 11/01/1931 a Gazzuolo (MN), C.F. **** Omissis ****, deceduto il 28/08/2004 registrata il 05/01/2005 Den. 11/1467 Ufficio del Registro di Mantova, trascritta il 14/02/2005 ai NN. 2240/1494 devoluta per legge.
- N.B.: Risulta trascritta in data 06/04/2007 ai nn. 5931/3382 accettazione tacita di eredità in morte di **** Omissis **** nato il 11/01/1931 a Gazzuolo (MN) CF: **** Omissis **** da parte degli eredi signori **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** nascente da atto Notaio Franceschini Barbara sede Marcaria (MN) del 08/03/2007.
- L'ACCETTAZIONE DI EREDITA' SOPRA INDICATA FA RIFERIMENTO A CESPITI NON OGGETTO DI ESECUZIONE.

N.B.: In data 02/08/2024 ai nn. 10960/8108 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in morte del



sopracitato de cuius da parte degli eredi **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, in virtù dell'atto di compravendita del 08/03/2007 rep. 7276 Notaio Franceschini Barbara.

- A **** Omissis ****, la quota pari ad 1/2 della proprietà degli immobili oggetto di procedura era pervenuta per successione Den. 10 Vol. 879, in morte di **** Omissis **** nato a Piadena il 24/03/1910 deceduto a Bozzolo il 15/04/1987, trascritta il 27/11/1987 ai NN. 11068/7349 devoluta per legge e stante la rinuncia da parte del coniuge.

N.B.: In data 02/08/2024 ai nn. 10961/8109 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in morte del sopracitato de cuius da parte dell'erede **** Omissis **** in virtù dell'atto di ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo del 10/01/2018 rep. 77635 Notaio Fabbi Gianpaolo.(vd. Certificazione notarile agli atti e capitolo: "Provenienza ventennale").

Non ci si esprime in merito alla comoda divisibilità dei beni oggetto di stima dal momento che non ci sono comproprietari non eseguiti.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A GAZZUOLO (MN) - VIA ROMA, 71, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Cantina	18,00 mq	21,00 mq	0,25	5,25 mq	2,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				5,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,25 mq		

All'atto di notifica del pignoramento gli eseguiti, **** Omissis ****, nata a Gazzuolo (MN) il 27/07/1963 (proprietà 1/6), **** Omissis ****, nato a Gazzuolo (MN) il 28/02/1966 (proprietà 1/6), **** Omissis ****, nata a Gazzuolo (MN) il 28/08/1939 (proprietà 4/6), erano intestatari delle unità immobiliari oggetto di stima in forza delle seguenti provenienze:

- ad **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** la quota pari ad 1/6 ciascuno di piena proprietà degli immobili Gazzuolo Fg. 11 part. 241 sub. 1, part. 241 sub. 2, part. 241 sub. 3, part. 241 sub. 4, 241 sub. 5, part. 242 sub. 1, part. 242 sub. 3, part. 242 sub. 302, part. 243 sub. 3, part. 243 sub. 1, part. 243 sub. 4, part. 243 sub. 2, part. 248 sub. 5, part. 248 sub. 1, part. 249 sub. 1, part. 249 sub. 2, era pervenuta per successione in morte di **** Omissis **** nato il 11/01/1931 a Gazzuolo (MN), C.F. **** Omissis ****, deceduto il 28/08/2004 registrata il 05/01/2005 Den. 11/1467 Ufficio del Registro di Mantova, trascritta il 14/02/2005 ai NN. 2240/1494 devoluta per legge.

N.B.: Risulta trascritta in data 06/04/2007 ai nn. 5931/3382 accettazione tacita di eredità in morte di **** Omissis **** nato il 11/01/1931 a Gazzuolo (MN) CF: **** Omissis **** da parte degli eredi signori **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** nascente da atto Notaio Franceschini Barbara sede Marcaria (MN) del 08/03/2007.

L'ACCETTAZIONE DI EREDITA' SOPRA INDICATA FA RIFERIMENTO A CESPITI NON OGGETTO DI ESECUZIONE.

N.B.: In data 02/08/2024 ai nn. 10960/8108 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in morte del sopracitato de cuius da parte degli eredi **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, in virtù dell'atto



di compravendita del 08/03/2007 rep. 7276 Notaio Franceschini Barbara.

- A **** Omissis ****, la quota pari ad 1/2 della proprietà degli immobili oggetto di procedura era pervenuta per successione Den. 10 Vol. 879, in morte di **** Omissis **** nato a Piadena il 24/03/1910 deceduto a Bozzolo il 15/04/1987, trascritta il 27/11/1987 ai NN. 11068/7349 devoluta per legge e stante la rinuncia da parte del coniuge.

N.B.: In data 02/08/2024 ai nn. 10961/8109 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in morte del sopracitato de cuius da parte dell'erede **** Omissis **** in virtù dell'atto di ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo del 10/01/2018 rep. 77635 Notaio Fabbi Gianpaolo.(vd. Certificazione notarile agli atti e capitolo: "Provenienza ventennale").

Non ci si esprime in merito alla comoda divisibilità dei beni oggetto di stima dal momento che non ci sono comproprietari non eseguiti.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A GAZZUOLO (MN) - VIA ROMA, 71, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	5,10 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	2,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				1,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1,50 mq		

All'atto di notifica del pignoramento gli eseguiti, **** Omissis ****, nata a Gazzuolo (MN) il 27/07/1963 (proprietà 1/6), **** Omissis ****, nato a Gazzuolo (MN) il 28/02/1966 (proprietà 1/6), **** Omissis ****, nata a Gazzuolo (MN) il 28/08/1939 (proprietà 4/6), erano intestatari delle unità immobiliari oggetto di stima in forza delle seguenti provenienze:

- ad **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** la quota pari ad 1/6 ciascuno di piena proprietà degli immobili Gazzuolo Fg. 11 part. 241 sub. 1, part. 241 sub. 2, part. 241 sub. 3, part. 241 sub. 4, 241 sub. 5, part. 242 sub. 1, part. 242 sub. 3, part. 242 sub. 302, part. 243 sub. 3, part. 243 sub. 1, part. 243 sub. 4, part. 243 sub. 2, part. 248 sub. 5, part. 248 sub. 1, part. 249 sub. 1, part. 249 sub. 2, era pervenuta per successione in morte di **** Omissis **** nato il 11/01/1931 a Gazzuolo (MN), C.F. **** Omissis ****, deceduto il 28/08/2004 registrata il 05/01/2005 Den. 11/1467 Ufficio del Registro di Mantova, trascritta il 14/02/2005 ai NN. 2240/1494 devoluta per legge.

N.B.: Risulta trascritta in data 06/04/2007 ai nn. 5931/3382 accettazione tacita di eredità in morte di **** Omissis **** nato il 11/01/1931 a Gazzuolo (MN) CF: **** Omissis **** da parte degli eredi signori **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** nascente da atto Notaio Franceschini Barbara sede Marcaria (MN) del 08/03/2007.

L'ACCETTAZIONE DI EREDITA' SOPRA INDICATA FA RIFERIMENTO A CESPITI NON OGGETTO DI ESECUZIONE.

N.B.: In data 02/08/2024 ai nn. 10960/8108 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in morte del sopracitato de cuius da parte degli eredi **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, in virtù dell'atto di compravendita del 08/03/2007 rep. 7276 Notaio Franceschini Barbara.



- A **** Omissis ****, la quota pari ad 1/2 della proprietà degli immobili oggetto di procedura era pervenuta per successione Den. 10 Vol. 879, in morte di **** Omissis **** nato a Piadena il 24/03/1910 deceduto a Bozzolo il 15/04/1987, trascritta il 27/11/1987 ai NN. 11068/7349 devoluta per legge e stante la rinuncia da parte del coniuge.

N.B.: In data 02/08/2024 ai nn. 10961/8109 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in morte del sopracitato de cuius da parte dell'erede **** Omissis **** in virtù dell'atto di ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo del 10/01/2018 rep. 77635 Notaio Fabbi Gianpaolo.(vd. Certificazione notarile agli atti e capitolo: "Provenienza ventennale").

Non ci si esprime in merito alla comoda divisibilità dei beni oggetto di stima dal momento che non ci sono comproprietari non esegutati.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GAZZUOLO (MN) - VIA ROMA 71, PIANO T-1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	11	241	304		A3	3	11	277 mq	534,02 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per le unità immobiliari pignorate di cui al presente lotto (Lotto 2) è stata accertata l'esatta risponidenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

Sono state riscontrate, invece, alcune difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali delle unità immobiliari (appartamenti) pignorate individuate al NCEU del Comune di Gazzuolo (MN):

- Foglio 11 part. 243/4 graff. 241/4 , Cat. A/3, Cl. 3, Cons. 4,5, Sup. Cat. 102 mq., R.c. € 218,46, piano T-1 Via Roma n. 71;
- Foglio 11 part. 243/2 graff. 241/5 , Cat. A/3, Cl. 3, Cons. 5,5, Sup. Cat. 137 mq., R.c. € 267,01 piano T-2 Via Roma n. 71;

che allo stato di fatto risultano accorpate; infatti, a causa dell'abbattimento di un tramezzo al primo piano, non esiste più il disbrigo (collegato al vano scale) che consentiva di accedere in modo indipendente agli appartamenti di primo e secondo piano; di conseguenza, quelle che originariamente costituivano due unità immobiliari distinte, ora formano un'unica unità abitativa composta da ingresso, corridoio, cucina, bagno e due stanze, al primo piano e da quattro stanze, soggiorno, corridoio, bagno disbrigato e soffitta al secondo piano. I vari livelli (Piani T-1-2) sono collegati da scala interna esclusiva.

Si è reso quindi necessario costituire un'unica, nuova u.i. (residenza) ai piani T-1-2, mentre i corpi staccati



graffati alle due uu.ii. di piano 1 e piano 2 sono stati accatastati separatamente costituendo nuove uu.ii. (con schede catastali a sé stanti).

Inoltre, la planimetria catastale esistente dell'appartamento al piano 2 non era congrua allo stato dei luoghi per la formazione di un servizio igienico e di una stanza con camino nel locale soffitta e l'abbattimento di una tramezza che delimitava l'ambiente cucina.

NUOVO IDENTIFICATIVO CATASTALE POST VARIAZIONE 2025 - SOPPRESSI I PRECEDENTI

- Foglio 11 part. 241/304 , Cat. A/3, Cl. 3, Cons. 11, Sup. Cat. 277 mq., R.c. € 534.02, piano T-1-2

Via Roma n. 71;

CHIARIMENTI RELATIVI ALLE OPERAZIONI DI ADEGUAMENTO CATASTALE

In merito all'adeguamento catastale dei beni pignorati di cui ai Lotti 1 e 2 di stima si evidenzia quanto segue:

- dovendo provvedere alla variazione catastale per le unità immobiliari pignorate per incongruenze emerse dal confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate;
- avendo riscontrato irregolarità e incongruenze anche tra lo stato dei luoghi e quanto presente in mappa e in elaborato planimetrico esistenti, irregolarità che rendono necessaria la correzione di entrambi;
- considerando che l'area cortiva di cui alla part. 243 del Fg. 11 del Comune di Gazzuolo (MN) costituisce Bene Comune Non Censibile (BCNC) non solo ai mappali pignorati, ma anche ad altre particelle non pignorate (tra le quali l'unità di cui al fg. 11 part. 242 sub. 302);
- dato il mancato inserimento in mappa dell'unità di cui al fg. 11 part. 242 sub. 302 e la mancata presentazione di tipo mappale di demolizione per l'unità immobiliare di cui al fg. 11 part. 248, originariamente insistente sull'area cortiva comune anche ai beni pignorati;
- ai sensi di quanto disposto dalla Circolare 11/2023 dell'Agenzia delle Entrate "Modalità di aggiornamento degli archivi catastali nel caso di frazionamento di Enti Urbani", che non consente di procedere al deposito delle schede di aggiornamento catastale per i beni pignorati senza allegare un elaborato planimetrico, congruo all'attuale stato dei luoghi, dell'area cortiliva che costituisce BCNC sia ai mappali pignorati che a quelli non pignorati;

le operazioni compiute dallo scrivente CTU a correzione di tali incongruenze hanno richiesto la predisposizione di:

- n. 1 frazionamento + n.1 Tipo Mappale PREGEO (per Qualità 450); si precisa che trattasi di piccola demolizione del fabbricato 248 ed ampliamento sul fabbricato 242 oggetto del successivo elaborato; inoltre viene sanato l'androne comune su via Gonzaga. Viene applicata la circolare 11/E del 2023, ossia il frazionamento dell'ente urbano ricade nel CASO E - "Frazionamento di un'area scoperta ai fini di un trasferimento in un lotto limitrofo". Con un atto di aggiornamento successivo la parte ha proceduto con la fusione delle porzioni così individuate con gli altri lotti attraverso un Tipo Mappale.
- n. 1 Tipo Mappale di "rientro" all'Urbano dei fabbricati di cui alle precedenti operazioni;
- n. 1 DOCFA con il quale sono stati allineati solo ed esclusivamente gli identificativi del mapp. 248 al 243 causa adeguamento per Tipo Mappale;
- n. 5 schede DOCFA di variazione catastale corredate da n.1 elaborato planimetrico;

Intestazione attuale dell'immobile da visura catastale aggiornata:

- A) **** Omissis **** (CF. **** Omissis ****) nata a GAZZUOLO (MN) il 27/07/1963 Proprieta' per 1/6;
- B) **** Omissis **** (CF. **** Omissis ****) nato a GAZZUOLO (MN) il 28/02/1966 Proprieta' per 1/6;
- C) **** Omissis **** (CF. **** Omissis ****) nata a GAZZUOLO (MN) il 28/08/1939 Proprieta' per 4/6.



BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A GAZZUOLO (MN) - VIA ROMA, 71, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	243	303		C2	1	18	21 mq	16,73 €	T	

Corrispondenza catastale

Per le unità immobiliari pignorate di cui al presente lotto (Lotto 2) è stata accertata l'esatta rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

Per il Bene n. 4 del Lotto 2 sussiste inoltre corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente reperita presso l'Agenzia delle Entrate. Tuttavia, dal momento che:

- la planimetria della cantina in questione era rappresentata nella medesima scheda ed identificata insieme all'appartamento (del quale costituiva pertinenza) di cui al NCEU del Comune di Gazzuolo (MN) Foglio 11 part. 243/4 graff. 241/4 , Cat. A/3, Cl. 3, Cons. 4,5, Sup. Cat. 102 mq., R.c. € 218,46, piano T-1 Via Roma n. 71 (vd. anche capitolo: "Dati catastali", Bene n. 3 Lotto 2);
- la planimetria di detto appartamento non era conforme allo stato dei luoghi e quindi doveva essere corretta;
- in base alla Nota AdE n. 223119 del 4 giugno 2020 ("Ulteriori chiarimenti ed istruzioni in tema di autonomo censimento in catasto delle cantine e delle autorimesse - cfr. punto 3.3.2 della circolare n. 2/E del 1° febbraio 2016");

in sede di correzione della planimetria catastale si è provveduto a separare la cantina (dotata, tra l'altro, di accesso autonomo da parti comuni) dalla scheda dell'appartamento.

NUOVO IDENTIFICATIVO CATASTALE POST VARIAZIONE 2025 - SOPPRESSI I PRECEDENTI
- Foglio 11 part. 243/303 , Cat. C/2, Cl. 1, Cons. 18, Sup. Cat. 21 mq., R.c. € 16.73, piano T
Via Roma n. 71;

CHIARIMENTI RELATIVI ALLE OPERAZIONI DI ADEGUAMENTO CATASTALE

- In merito all'adeguamento catastale dei beni pignorati di cui ai Lotti 1 e 2 di stima si evidenzia quanto segue:
- dovendo provvedere alla variazione catastale per le unità immobiliari pignorate per incongruenze emerse dal confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate;
 - avendo riscontrato irregolarità e incongruenze anche tra lo stato dei luoghi e quanto presente in mappa e in elaborato planimetrico esistenti, irregolarità che rendono necessaria la correzione di entrambi;
 - considerando che l'area cortiva di cui alla part. 243 del Fg. 11 del Comune di Gazzuolo (MN) costituisce Bene Comune Non Censibile (BCNC) non solo ai mappali pignorati, ma anche ad altre particelle non pignorate (tra le quali l'unità di cui al fg. 11 part. 242 sub. 302);
 - dato il mancato inserimento in mappa dell'unità di cui al fg. 11 part. 242 sub. 302 e la mancata presentazione



di tipo mappale di demolizione per l'unita` immobiliare di cui al fg. 11 part. 248, originariamente insistente sull'area cortiva comune anche ai beni pignorati;

- ai sensi di quanto disposto dalla Circolare 11/2023 dell'Agenzia delle Entrate "Modalita` di aggiornamento degli archivi catastali nel caso di frazionamento di Enti Urbani", che non consente di procedere al deposito delle schede di aggiornamento catastale per i beni pignorati senza allegare un elaborato planimetrico, congruo all'attuale stato dei luoghi, dell'area cortiliva che costituisce BCNC sia ai mappali pignorati che a quelli non pignorati;

le operazioni compiute dallo scrivente CTU a correzione di tali incongruenze hanno richiesto la predisposizione di:

- n. 1 frazionamento + n.1 Tipo Mappale PREGEO (per Qualità 450); si precisa che trattasi di piccola demolizione del fabbricato 248 ed ampliamento sul fabbricato 242 oggetto del successivo elaborato; inoltre viene sanato l'androne comune su via Gonzaga. Viene applicata la circolare 11/E del 2023, ossia il frazionamento dell'ente urbano ricade nel CASO E - "Frazionamento di un'area scoperta ai fini di un trasferimento in un lotto limitrofo". Con un atto di aggiornamento successivo la parte ha proceduto con la fusione delle porzioni così individuate con gli altri lotti attraverso un Tipo Mappale.

- n. 1 Tipo Mappale di "rientro" all'Urbano dei fabbricati di cui alle precedenti operazioni;

- n. 1 DOCFA con il quale sono stati allineati solo ed esclusivamente gli identificativi del mapp. 248 al 243 causa adeguamento per Tipo Mappale;

- n. 5 schede DOCFA di variazione catastale corredate da n.1 elaborato planimetrico;

Intestazione attuale dell'immobile da visura catastale aggiornata:

- A) **** Omissis **** (CF. **** Omissis ****) nata a GAZZUOLO (MN) il 27/07/1963 Proprieta' per 1/6;
- B) **** Omissis **** (CF. **** Omissis ****) nato a GAZZUOLO (MN) il 28/02/1966 Proprieta' per 1/6;
- C) **** Omissis **** (CF. **** Omissis ****) nata a GAZZUOLO (MN) il 28/08/1939 Proprieta' per 4/6.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A GAZZUOLO (MN) - VIA ROMA, 71, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	11	243	304		C2	1	4	6 mq	3,72 €	T	

Corrispondenza catastale

Per le unità immobiliari pignorate di cui al presente lotto (Lotto 2) è stata accertata l'esatta rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

Per il Bene n. 5 del Lotto 2 sussiste inoltre corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente reperita presso l'Agenzia delle Entrate. Tuttavia, dal momento che:

- la planimetria della cantina in questione era rappresentata nella medesima scheda ed identificata insieme



all'appartamento (del quale costituiva pertinenza) di cui al NCEU del Comune di Gazzuolo (MN) Foglio 11 part. 243/4 graff. 241/4 , Cat. A/3, Cl. 3, Cons. 4,5, Sup. Cat. 102 mq., R.c. € 218,46, piano T-1 Via Roma n. 71 (vd. anche capitolo: "Dati catastali", Bene n. 3 Lotto 2);

- la planimetria di detto appartamento non era conforme allo stato dei luoghi e quindi doveva essere corretta;

- in base alla Nota AdE n. 223119 del 4 giugno 2020 ("Ulteriori chiarimenti ed istruzioni in tema di autonomo censimento in catasto delle cantine e delle autorimesse - cfr. punto 3.3.2 della circolare n. 2/E del 1° febbraio 2016");

in sede di correzione della planimetria catastale si è provveduto a separare la cantina (dotata, tra l'altro, di accesso autonomo da parti comuni) dalla scheda dell'appartamento.

NUOVO IDENTIFICATIVO CATASTALE POST VARIAZIONE 2025 - SOPPRESSI I PRECEDENTI

- Foglio 11 part. 243/304 , Cat. C/2, Cl. 1, Cons. 4, Sup. Cat. 6 mq., R.c. € 3.72, piano T
Via Roma n. 71;

CHIARIMENTI RELATIVI ALLE OPERAZIONI DI ADEGUAMENTO CATASTALE

In merito all'adeguamento catastale dei beni pignorati di cui ai Lotti 1 e 2 di stima si evidenzia quanto segue:

- dovendo provvedere alla variazione catastale per le unità immobiliari pignorate per incongruenze emerse dal confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate;
- avendo riscontrato irregolarità e incongruenze anche tra lo stato dei luoghi e quanto presente in mappa e in elaborato planimetrico esistenti, irregolarità che rendono necessaria la correzione di entrambi;
- considerando che l'area cortiva di cui alla part. 243 del Fg. 11 del Comune di Gazzuolo (MN) costituisce Bene Comune Non Censibile (BCNC) non solo ai mappali pignorati, ma anche ad altre particelle non pignorate (tra le quali l'unità di cui al fg. 11 part. 242 sub. 302);
- dato il mancato inserimento in mappa dell'unità di cui al fg. 11 part. 242 sub. 302 e la mancata presentazione di tipo mappale di demolizione per l'unità immobiliare di cui al fg. 11 part. 248, originariamente insistente sull'area cortiva comune anche ai beni pignorati;
- ai sensi di quanto disposto dalla Circolare 11/2023 dell'Agenzia delle Entrate "Modalità di aggiornamento degli archivi catastali nel caso di frazionamento di Enti Urbani", che non consente di procedere al deposito delle schede di aggiornamento catastale per i beni pignorati senza allegare un elaborato planimetrico, congruo all'attuale stato dei luoghi, dell'area cortiliva che costituisce BCNC sia ai mappali pignorati che a quelli non pignorati;

le operazioni compiute dallo scrivente CTU a correzione di tali incongruenze hanno richiesto la predisposizione di:

- n. 1 frazionamento + n.1 Tipo Mappale PREGEO (per Qualità 450); si precisa che trattasi di piccola demolizione del fabbricato 248 ed ampliamento sul fabbricato 242 oggetto del successivo elaborato; inoltre viene sanato l'androne comune su via Gonzaga. Viene applicata la circolare 11/E del 2023, ossia il frazionamento dell'ente urbano ricade nel CASO E - "Frazionamento di un'area scoperta ai fini di un trasferimento in un lotto limitrofo". Con un atto di aggiornamento successivo la parte ha proceduto con la fusione delle porzioni così individuate con gli altri lotti attraverso un Tipo Mappale.
- n. 1 Tipo Mappale di "rientro" all'Urbano dei fabbricati di cui alle precedenti operazioni;
- n. 1 DOCFA con il quale sono stati allineati solo ed esclusivamente gli identificativi del mapp. 248 al 243 causa adeguamento per Tipo Mappale;



- n. 5 schede DOCFA di variazione catastale corredate da n.1 elaborato planimetrico;

Intestazione attuale dell'immobile da visura catastale aggiornata:

- A) **** Omissis **** (CF. **** Omissis ****) nata a GAZZUOLO (MN) il 27/07/1963 Proprieta' per 1/6;
B) **** Omissis **** (CF. **** Omissis ****) nato a GAZZUOLO (MN) il 28/02/1966 Proprieta' per 1/6;
C) **** Omissis **** (CF. **** Omissis ****) nata a GAZZUOLO (MN) il 28/08/1939 Proprieta' per 4/6.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GAZZUOLO (MN) - VIA ROMA 71, PIANO T-1-2

L'unità immobiliare in esame è in stato conservativo mediocre, come attestato dalla documentazione fotografica di sopralluogo in All. 1, i serramenti interni ed esterni necessitano di manutenzione e/o sostituzione, le finiture sono datate; gli impianti, privi delle certificazioni di conformità, sono da adeguare e/o sostituire.

Le facciate esterne su Via Roma e sul cortile comune sono parzialmente prive d'intonaco e necessitano di interventi di manutenzione/rifacimento, come attestato dalla documentazione fotografica di sopralluogo in All. 1.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A GAZZUOLO (MN) - VIA ROMA, 71, PIANO T

L'unità immobiliare in esame è in stato conservativo scadente, come attestato dalla documentazione fotografica di sopralluogo in All. 1.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A GAZZUOLO (MN) - VIA ROMA, 71, PIANO T

L'unità immobiliare in esame è in stato conservativo scadente, come attestato dalla documentazione fotografica di sopralluogo in All. 1.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GAZZUOLO (MN) - VIA ROMA 71, PIANO T-1-2



Corridoio comune, androne comune e area cortiva comune, costituiscono parti comuni a tutti i subalterni dei mapp.li 243, 241 e 249 (mappale non oggetto di pignoramento) e hanno i seguenti riferimenti catastali:

BCNC Fg. 11 mapp. 241 sub. 305 graffato mapp. 243 sub. 307, Via Roma 71, Comune di Gazzuolo.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A GAZZUOLO (MN) - VIA ROMA, 71, PIANO T

Corridoio comune, androne comune e area cortiva comune, costituiscono parti comuni a tutti i subalterni dei mapp.li 243, 241 e 249 (mappale non oggetto di pignoramento) e hanno i seguenti riferimenti catastali:

BCNC Fg. 11 mapp. 241 sub. 305 graffato mapp. 243 sub. 307, Via Roma 71, Comune di Gazzuolo.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A GAZZUOLO (MN) - VIA ROMA, 71, PIANO T

Corridoio comune, androne comune e area cortiva comune, costituiscono parti comuni a tutti i subalterni dei mapp.li 243, 241 e 249 (mappale non oggetto di pignoramento) e hanno i seguenti riferimenti catastali:

BCNC Fg. 11 mapp. 241 sub. 305 graffato mapp. 243 sub. 307, Via Roma 71, Comune di Gazzuolo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GAZZUOLO (MN) - VIA ROMA 71, PIANO T-1-2

L'unità immobiliare in esame non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.
Per quanto è stato possibile accertare, il bene pignorato non è gravato da censo, livello o usi civici.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A GAZZUOLO (MN) - VIA ROMA, 71, PIANO T

L'unità immobiliare in esame non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.
Per quanto è stato possibile accertare, il bene pignorato non è gravato da censo, livello o usi civici.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A GAZZUOLO (MN) - VIA ROMA, 71, PIANO T

L'unità immobiliare in esame non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.
Per quanto è stato possibile accertare, il bene pignorato non è gravato da censo, livello o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GAZZUOLO (MN) - VIA ROMA 71, PIANO T-1-2

L'appartamento ai piani T-1-2 fa parte di un fabbricato a destinazione d'uso mista (residenziale e commerciale) di tre piani f.t., edificato ante 01/09/1967, successivamente oggetto di interventi meglio descritti nel capitolo: "Regolarità edilizia".



Si precisa che la consistenza e l'assetto distributivo riscontrati in corso di sopralluogo per il presente bene (Bene n. 3), derivano dall'accorpamento di due unità immobiliari; infatti, a causa dell'abbattimento di un tramezzo al primo piano, non esiste più il disbrigo (collegato al vano scale) che consentiva di accedere in modo indipendente agli appartamenti di primo e secondo piano; di conseguenza, quelle che originariamente costituivano due unità immobiliari distinte, ora formano un'unica unità abitativa che allo stato attuale si compone di:

P.T. una scala di accesso che conduce agli ambienti di P. 1;

P. 1 un ingresso, una cucina, due stanze, corridoio e bagno;

P. 2 soggiorno, quattro stanze, corridoio, disbrigo, bagno e soffitta.

L'esposizione dell'unità immobiliare è Nord-Ovest e Sud-Est. L'altezza interna dei locali è di ml. 2,90 circa al primo piano, di ml. 3,00 circa al secondo e 3.00 / 3.50 nella porzione a soffitta.

Le murature portanti e i tramezzi interni dell'abitazione sono in laterizio, intonacati e tinteggiati (a meno di una divisoria in arredo al secondo piano); sono presenti controsoffitti (alcuni dei quali lasciano intuire l'orditura in legno del solaio); i pavimenti sono in mattonelle di ceramica di vari colori e di graniglia; i serramenti esterni sono in legno con vetro semplice e oscuri dello stesso materiale. Le porte interne sono in legno dipinto. La copertura è rivestita da manto in coppi di laterizio, non è dato conoscere a quando risalga l'ultima manutenzione del tetto né la tipologia delle fondazioni.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile, come attestato dalla documentazione fotografica di sopralluogo in All. 1, è mediocre: i serramenti interni ed esterni necessitano di manutenzione e/o sostituzione, le finiture sono datate; gli impianti, privi delle certificazioni di conformità, sono da adeguare e/o sostituire.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A GAZZUOLO (MN) - VIA ROMA, 71, PIANO T

In complesso edilizio ante 01/09/1967, cantina al piano terra costituente porzione di corpo di fabbrica sul cortile interno, accessibile dall'area cortiva comune.

La cantina in questione, che si colloca nel medesimo lotto di vendita dell'appartamento (Bene n. 3 Lotto 2) in quanto già di pertinenza di una delle due unità abitative ora accorpate nell'appartamento stesso (vd. capitolo: "Dati generali e ubicazione Bene n. 3), consta di: portico e n. 2 vani ripostiglio.

L'esposizione è N-O. L'altezza interna dei locali è di ml. 2,50 circa.

L'unità immobiliare in esame è in stato conservativo scadente, come attestato dalla documentazione fotografica di sopralluogo in All. 1, gli intonaci esterni e interni sono degradati e parzialmente mancanti, i pavimenti sono in mattonelle di ceramica, i serramenti presenti sono ammalorati, il soffitto del primo ambiente è rivestito da assi in legno dipinte di bianco.

Gli impianti sono assenti ad eccezione di un rudimentale impianto elettrico, presumibilmente non a norma, da sostituire.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A GAZZUOLO (MN) - VIA ROMA, 71, PIANO T

In complesso edilizio ante 01/09/1967, cantina al piano terra costituente porzione di corpo di fabbrica sul cortile interno, accessibile dall'area cortiva comune.

La cantina in questione, che si colloca nel medesimo lotto di vendita dell'appartamento (Bene n. 3 Lotto 2) in quanto già di pertinenza di una delle due unità abitative ora accorpate nell'appartamento stesso (vd. capitolo:



"Dati generali e ubicazione Bene n. 3), consta di: n. 1 vano ripostiglio.

L'esposizione è N. L'altezza interna dei locali è di ml.2,50 circa.

L'unità immobiliare in esame è in stato conservativo scadente e denuncia la prolungata assenza di interventi manutentivi; come attestato dalla documentazione fotografica di sopralluogo in All. 1, gli intonaci esterni e interni sono degradati e in gran parte mancanti, i serramenti presenti sono ammalorati, i soffitti hanno orditura in legno sbiancata.

Gli impianti sono assenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GAZZUOLO (MN) - VIA ROMA 71, PIANO T-1-2

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo l'appartamento risultava libero da cose e persone; per quanto possibile accertare, non sussistono contratti di locazione.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A GAZZUOLO (MN) - VIA ROMA, 71, PIANO T

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo la cantina risultava libera da cose; per quanto possibile accertare, non sussistono contratti di locazione.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A GAZZUOLO (MN) - VIA ROMA, 71, PIANO T

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo la cantina risultava libera da cose; per quanto possibile accertare, non sussistono contratti di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GAZZUOLO (MN) - VIA ROMA 71, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 26/12/1965	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA



		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonioli Gianfranco	26/12/1965	63538	10203
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		MANTOVA	03/01/1966	2	5
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		MANTOVA			
Dal 15/04/1987	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione *			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/04/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		MANTOVA	27/11/1987	11068	7349
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		MANTOVA		10	879
Dal 28/08/2004	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione **			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/08/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		MANTOVA	14/02/2005	2240	1494
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		MANTOVA	05/01/2005		

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.



* N.B.: In data 02/08/2024 ai nn. 10961/8109 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in morte del sopracitato de cuius da parte dell'erede **** Omissis **** in virtù dell'atto di ipoteca volontaria - concessione a garanzia di nutuo del 10/01/2018 rep. 77635 Notaio Fabbi Gianpaolo.

** N.B.: Risulta trascritta in data 06/04/2007 ai nn. 5931/3382 accettazione tacita di eredità in morte di **** Omissis **** nato il 11/01/1931 a Gazzuolo (MN) CF: **** Omissis **** da parte degli eredi signori **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** nascente da atto Notaio Franceschini Barbara sede Marcaria (MN) del 08/03/2007.

L'ACCETTAZIONE DI EREDITA' SOPRA INDICATA FA RIFERIMENTO A CESPITI NON OGGETTO DI ESECUZIONE.

N.B.: In data 02/08/2024 ai nn. 10960/8108 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in morte del sopracitato de cuius da parte degli eredi **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, in virtù dell'atto di compravendita del 08/03/2007 rep. 7276 Notaio Franceschini Barbara.

Per le formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato si rimanda agli specifici capitoli del presente elaborato peritale (si precisa che non sussistono vincoli od oneri condominiali in quanto le uu.ii. pignorate non fanno parte di complesso condominiale).
Dall'esame della documentazione agli atti (con particolare riguardo alla certificazione notarile) non è emersa, per quanto possibile accertare, la sussistenza di diritti di usufrutto, uso e abitazione.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A GAZZUOLO (MN) - VIA ROMA, 71, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/12/1965	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonioli Gianfranco	26/12/1965	63538	10203
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		MANTOVA	03/01/1966	2	5
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		MANTOVA			
Dal 15/04/1987	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione *			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/04/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		MANTOVA	27/11/1987	11068	7349
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		MANTOVA		10	879



Dal 28/08/2004	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione **			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/08/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		MANTOVA	14/02/2005	2240	1494
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		MANTOVA	05/01/2005		

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.

* N.B.: In data 02/08/2024 ai nn. 10961/8109 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in morte del sopracitato de cuius da parte dell'erede **** Omissis **** in virtù dell'atto di ipoteca volontaria - concessione a garanzia di nutuo del 10/01/2018 rep. 77635 Notaio Fabbi Gianpaolo.

** N.B.: Risulta trascritta in data 06/04/2007 ai nn. 5931/3382 accettazione tacita di eredità in morte di **** Omissis **** nato il 11/01/1931 a Gazzuolo (MN) CF: **** Omissis **** da parte degli eredi signori **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** nascente da atto Notaio Franceschini Barbara sede Marcaria (MN) del 08/03/2007.

L'ACCETTAZIONE DI EREDITA' SOPRA INDICATA FA RIFERIMENTO A CESPITI NON OGGETTO DI ESECUZIONE.

N.B.: In data 02/08/2024 ai nn. 10960/8108 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in morte del sopracitato de cuius da parte degli eredi **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, in virtù dell'atto di compravendita del 08/03/2007 rep. 7276 Notaio Franceschini Barbara.

Per le formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato si rimanda agli specifici capitoli del presente elaborato peritale (si precisa che non sussistono vincoli od oneri condominiali in quanto le uu.ii. pignorate non fanno parte di complesso condominiale).
Dall'esame della documentazione agli atti (con particolare riguardo alla certificazione notarile) non è emersa, per quanto possibile accertare, la sussistenza di diritti di usufrutto, uso e abitazione.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A GAZZUOLO (MN) - VIA ROMA, 71, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 26/12/1965	**** Omissis ****	Atto di compravendita



		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonioli Gianfranco	26/12/1965	63538	10203
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		MANTOVA	03/01/1966	2	5
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		MANTOVA			
Dal 15/04/1987	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione *			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/04/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		MANTOVA	27/11/1987	11068	7349
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		MANTOVA		10	879
Dal 28/08/2004	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione **			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/08/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		MANTOVA	14/02/2005	2240	1494
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		MANTOVA	05/01/2005		

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.



* N.B.: In data 02/08/2024 ai nn. 10961/8109 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in morte del sopracitato de cuius da parte dell'erede **** Omissis **** in virtù dell'atto di ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo del 10/01/2018 rep. 77635 Notaio Fabbi Gianpaolo.

** N.B.: Risulta trascritta in data 06/04/2007 ai nn. 5931/3382 accettazione tacita di eredità in morte di **** Omissis **** nato il 11/01/1931 a Gazzuolo (MN) CF: **** Omissis **** da parte degli eredi signori **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** nascente da atto Notaio Franceschini Barbara sede Marcaria (MN) del 08/03/2007.

L'ACCETTAZIONE DI EREDITA' SOPRA INDICATA FA RIFERIMENTO A CESPITI NON OGGETTO DI ESECUZIONE.

N.B.: In data 02/08/2024 ai nn. 10960/8108 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in morte del sopracitato de cuius da parte degli eredi **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, in virtù dell'atto di compravendita del 08/03/2007 rep. 7276 Notaio Franceschini Barbara.

Per le formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato si rimanda agli specifici capitoli del presente elaborato peritale (si precisa che non sussistono vincoli od oneri condominiali in quanto le uu.ii. pignorate non fanno parte di complesso condominiale).

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GAZZUOLO (MN) - VIA ROMA 71, PIANO T-1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 16/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 24/01/2018
Reg. gen. 1024 - Reg. part. 115
Importo: € 1.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Nella Relazione notarile agli atti si legge: "**** Omissis **** sede Curtatone (MN) C.F. 02509290207 quale debitore non datore di ipoteca". Grava su Gazzuolo Fg. 11 part. 241 sub. 4 graffate Fg. 11 part. 243 sub. 4, Gazzuolo Fg. 11 part. 241 sub. 5 graffate Fg. 11 part. 243 sub. 2, Gazzuolo Fg. 11 part. 241 sub. 301 graffate Fg. 11 part. 242 sub. 303, Gazzuolo Fg. 11 part. 243 sub. 302 graffate Fg. 11 part. 248 sub. 301.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 07/10/2019
Reg. gen. 12237 - Reg. part. 1831
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Grava su Gazzuolo Fg. 11 part. 241 sub. 4 graffate Fg. 11 part. 243 sub. 4, Gazzuolo Fg. 11 part.



241 sub. 5 graffate Fg. 11 part. 243 sub. 2, Gazzuolo Fg. 11 part. 241 sub. 301 graffate Fg. 11 part. 242 sub. 303, Gazzuolo Fg. 11 part. 241 sub. 302 graffate Fg. 11 part. 242 sub. 304 Fg. 11 part. 243 sub. 301, Gazzuolo Fg. 11 part. 243 sub. 302 graffate Fg. 11 part. 248 sub. 301, Gazzuolo Fg. 11 part. 248 sub. 1 graffate Fg. 11 part. 249 sub. 1, Gazzuolo Fg. 11 part. 242 sub. 302 part. 249 sub. 2, Gazzuolo Fg. 11 part. 46 graffata Fg. 11 part. 48 sub. 1, Gazzuolo Fg. 11 part. 48 sub. 3 part. 48 sub. 4.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Mantova il 16/05/2024

Reg. gen. 6445 - Reg. part. 4771

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava su Gazzuolo Fg. 11 part. 241 sub. 4 graffate Fg. 11 part. 243 sub. 4, Gazzuolo Fg. 11 part. 241 sub. 5 graffate Fg. 11 part. 243 sub. 2, Gazzuolo Fg. 11 part. 241 sub. 301 graffate Fg. 11 part. 242 sub. 303, Gazzuolo Fg. 11 part. 243 sub. 302 graffate Fg. 11 part. 248 sub. 301.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A GAZZUOLO (MN) - VIA ROMA, 71, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 16/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo fondiario

Iscritto a Mantova il 24/01/2018

Reg. gen. 1024 - Reg. part. 115

Importo: € 1.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Nella Relazione notarile agli atti si legge: "**** Omissis **** sede Curtatone (MN) C.F.

02509290207 quale debitore non datore di ipoteca". Grava su Gazzuolo Fg. 11 part. 241 sub. 4 graffate Fg. 11 part. 243 sub. 4, Gazzuolo Fg. 11 part. 241 sub. 5 graffate Fg. 11 part. 243 sub. 2, Gazzuolo Fg. 11 part. 241 sub. 301 graffate Fg. 11 part. 242 sub. 303, Gazzuolo Fg. 11 part. 243 sub. 302 graffate Fg. 11 part. 248 sub. 301.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Mantova il 07/10/2019

Reg. gen. 12237 - Reg. part. 1831

Importo: € 60.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava su Gazzuolo Fg. 11 part. 241 sub. 4 graffate Fg. 11 part. 243 sub. 4, Gazzuolo Fg. 11 part. 241 sub. 5 graffate Fg. 11 part. 243 sub. 2, Gazzuolo Fg. 11 part. 241 sub. 301 graffate Fg. 11 part. 242 sub. 303, Gazzuolo Fg. 11 part. 241 sub. 302 graffate Fg. 11 part. 242 sub. 304 Fg. 11 part. 243 sub. 301, Gazzuolo Fg. 11 part. 243 sub. 302 graffate Fg. 11 part. 248 sub. 301, Gazzuolo Fg. 11 part. 248 sub. 1



graffate Fg. 11 part. 249 sub. 1, Gazzuolo Fg. 11 part. 242 sub. 302 part. 249 sub. 2, Gazzuolo Fg. 11 part. 46 graffata Fg. 11 part. 48 sub. 1, Gazzuolo Fg. 11 part. 48 sub. 3 part. 48 sub. 4.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Mantova il 16/05/2024

Reg. gen. 6445 - Reg. part. 4771

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava su Gazzuolo Fg. 11 part. 241 sub. 4 graffate Fg. 11 part. 243 sub. 4, Gazzuolo Fg. 11 part. 241 sub. 5 graffate Fg. 11 part. 243 sub. 2, Gazzuolo Fg. 11 part. 241 sub. 301 graffate Fg. 11 part. 242 sub. 303, Gazzuolo Fg. 11 part. 243 sub. 302 graffate Fg. 11 part. 248 sub. 301.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A GAZZUOLO (MN) - VIA ROMA, 71, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 16/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo fondiario

Iscritto a Mantova il 24/01/2018

Reg. gen. 1024 - Reg. part. 115

Importo: € 1.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Nella Relazione notarile agli atti si legge: "**** Omissis **** sede Curtatone (MN) C.F. 02509290207 quale debitore non datore di ipoteca". Grava su Gazzuolo Fg. 11 part. 241 sub. 4 graffate Fg. 11 part. 243 sub. 4, Gazzuolo Fg. 11 part. 241 sub. 5 graffate Fg. 11 part. 243 sub. 2, Gazzuolo Fg. 11 part. 241 sub. 301 graffate Fg. 11 part. 242 sub. 303, Gazzuolo Fg. 11 part. 243 sub. 302 graffate Fg. 11 part. 248 sub. 301.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Mantova il 07/10/2019

Reg. gen. 12237 - Reg. part. 1831

Importo: € 60.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava su Gazzuolo Fg. 11 part. 241 sub. 4 graffate Fg. 11 part. 243 sub. 4, Gazzuolo Fg. 11 part. 241 sub. 5 graffate Fg. 11 part. 243 sub. 2, Gazzuolo Fg. 11 part. 241 sub. 301 graffate Fg. 11 part. 242 sub. 303, Gazzuolo Fg. 11 part. 241 sub. 302 graffate Fg. 11 part. 242 sub. 304 Fg. 11 part. 243 sub. 301, Gazzuolo Fg. 11 part. 243 sub. 302 graffate Fg. 11 part. 248 sub. 301, Gazzuolo Fg. 11 part. 248 sub. 1 graffate Fg. 11 part. 249 sub. 1, Gazzuolo Fg. 11 part. 242 sub. 302 part. 249 sub. 2, Gazzuolo Fg. 11 part. 46 graffata Fg. 11 part. 48 sub. 1, Gazzuolo Fg. 11 part. 48 sub. 3 part. 48 sub. 4.



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Mantova il 16/05/2024

Reg. gen. 6445 - Reg. part. 4771

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava su Gazzuolo Fg. 11 part. 241 sub. 4 graffate Fg. 11 part. 243 sub. 4, Gazzuolo Fg. 11 part. 241 sub. 5 graffate Fg. 11 part. 243 sub. 2, Gazzuolo Fg. 11 part. 241 sub. 301 graffate Fg. 11 part. 242 sub. 303, Gazzuolo Fg. 11 part. 243 sub. 302 graffate Fg. 11 part. 248 sub. 301.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GAZZUOLO (MN) - VIA ROMA 71, PIANO T-1-2

Da PGT vigente, il bene oggetto di stima ricade in Tessuto Urbano Consolidato - Nuclei di Antica Formazione, di cui all'art. 10 di NTA - Ambiti di antica formazione (ex zona A).

ART.10

Nuclei di Antica Formazione

10.1. Definizione:

Corrispondono alle sedi dell'edificazione storica come identificata dalle mappe di prima levatura dell'Istituto Geografico Militare (1883) , dalle mappe del Catasto Teresiano risalenti al 1760, dalle mappe del Catasto Lombardo Veneto del 1865 e da

altre mappe storiche e dall'individuazione eseguita dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Mantova. Fanno parte di tali ambiti anche le frazioni e i nuclei di antica origine sparsi in territorio agricolo con caratteristiche edilizie ancora riconoscibili per carattere storico-tipologico o ambientale.

Tutti i nuclei di antica formazione sono da considerarsi aree a rischio di rinvenimenti archeologici e pertanto almeno trenta giorni prima dell'inizio di ogni operazione di scavo, fondazione sottofondazione, sottopavimentazione ecc. quindi di ogni

operazione che interessi l'immediato sottosuolo, va comunicata al Comune e alla Soprintendenza Competente la data di inizio lavori nei modi di legge.

Ogni rinvenimento e scoperta va comunicata alle autorità nei modi di legge.

10.2. Obiettivi del Piano delle Regole:

Le finalità perseguite dal Piano sono:

- L'individuazione e la conservazione degli edifici di valore storico e monumentale.
- La salvaguardia delle caratteristiche tipologiche e morfologiche
- Il mantenimento e la riqualificazione delle aree inedificate siano esse cortili che aree verdi;
- Il recupero a fini abitativi del patrimonio edilizio inutilizzato o sottoutilizzato.

10.3. Il tessuto consolidato di antica origine è composto da:

nuclei di antica formazione perimetrati nelle tavole del piano delle regole attuabili previo rilascio di permesso di costruire semplice o convenzionato o da piano di recupero da concordarsi con l'Amministrazione Comunale riconducibili agli antichi

centri o nuclei urbani di Gazzuolo , Nocegrossa, Pomara e Belforte;

Gli interventi edilizi stabiliti dalla disciplina grafico normativa del PGT sono riconducibili alla classificazione



fatta al precedente art.5 , la loro attribuzione deriva dal valore intrinseco riconosciuto.

10.4. Destinazioni d'uso:

La destinazione principale degli edifici è la residenza (rispettivamente: punto a) del precedente art. 3), e con i seguenti limiti: le medie strutture commerciali di vendita non potranno superare i 500 mq di superficie di vendita (eccetto quelle inserite in piani attuativi).

In ogni caso il limite all'introduzione di funzioni diverse dalla residenza è determinato dagli obiettivi di conservazione degli edifici e dalla verifica della disponibilità di aree per parcheggio, in ottemperanza a quanto disposto dalle presenti norme.

10.5. Modalità di intervento:

Ferma restando la possibilità di realizzare interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria per tutti gli edifici compresi nei nuclei di antica formazione sono previste le seguenti modalità di intervento:

- a)-Edifici di valore monumentale: Restauro scientifico;
- b)-Edifici di valore storico architettonico rilevante :Restauro scientifico;
- c)- Edifici di interesse storico: Restauro e risanamento conservativo;
- d)- Edifici di interesse tipologico ambientale: Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale.

Negli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004, parte seconda (beni culturali) e in quelli che pur non essendo vincolati rappresentano un valore documentario e storico per il Comune di Gazzuolo che richiede la loro conservazione integrale, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro scientifico.

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono sempre ammissibili in tutti gli ambiti ed edifici costituenti i nuclei di antica origine; nel caso in cui tali interventi interessino edifici monumentali o di rilevante interesse storico architettonico saranno sottoposti a tutte le cautele necessarie per non alterare tutti gli elementi originali costitutivi dell'edificio stesso. A tale riguardo particolare cura sarà portata nel riprodurre e documentare lo stato attuale e nel descrivere gli interventi in progetto.

I nuclei di antica formazione sono zone di recupero ai sensi della Legge 457/1978.

L'uso della pianificazione attuativa (P.P. - P.R.) in tali ambiti è sempre ammessa sia di iniziativa pubblica che privata in presenza della necessità di sostituire tessuti che comprendano unità edilizie e relative aree di pertinenza incongrue in toto o in parte all'organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico.

L'attuazione di detti Piani potrà avvenire per sub comparti funzionali purché sorretti da uno studio di fattibilità dell'intero comparto.

Nell'ambito sottoposto a pianificazione attuativa (P.P. - P.R.) sono ammesse modifiche volumetriche anche in ampliamento sino ad un massimo del 5% della volumetria esistente nel comparto e qualora non siano interessati edifici monumentali o di

rilevante valore storico architettonico. Gli aumenti volumetrici dovranno essere finalizzati al solo miglioramento igienico e tecnologico/funzionale degli edifici.

Le altezze dei fabbricati non potranno comunque superare le medie esistenti nel comparto di intervento o quelle degli edifici monumentali eventualmente contigui al comparto anche esterni al comparto stesso. Gli interventi di modifica volumetrica non

potranno interessare gli immobili che si affacciano sulle strade pubbliche o private aperte al traffico.

L'utilizzo della pianificazione attuativa è comunque vincolata al rispetto delle caratteristiche ambientali, paesaggistiche del nucleo di antica formazione.

10.6 Piani di recupero nei nuclei di antica formazione di Belforte, Nocegrossa e Pomara.

Nei nuclei di antica Formazione di Belforte, Nocegrossa e Pomara, meno delicati dal punto di vista della coerenza formale dell'insieme, la possibilità di ampliamento della volumetria esistente, attraverso lo studio di P.R. o Permesso di Costruire

convenzionato quando trattasi di singolo edificio o complesso edilizio a carattere unitario (stessa destinazione), di cui al precedente comma, è elevata al 20%, ma non dovrà riguardare immobili monumentali o di rilevante valore storico architettonico. Gli ampliamenti, funzionalmente collegati con l'edificato esistente hanno lo scopo,



soprattutto a Belforte di densificare il tessuto del N.A.F. che presenta ampi spazi interstiziali non edificati utilizzabili al fine di limitare l'uso di suolo agricolo.

In presenza di lotti in edificati di superficie superiore a 600 mq., è possibile edificare nuove costruzioni assentibili mediante Permesso di Costruire Convenzionato utilizzando come parametri edilizi quelli riscontrabili nell'ambito dell'isolato di riferimento. La convenzione dovrà contenere la dimostrazione degli indici utilizzati, l'impegno nell'uso di tipologie e materiali tipici del corrispondente nucleo di antica formazione, l'impegno a realizzare le opere di urbanizzazione necessarie al fine di poter servire l'edificio con le pubbliche reti di viabilità e sottoservizi. Il Comune potrà chiedere garanzie fideiussorie per la realizzazione delle suddette opere.

10.7. Prescrizioni particolari per gli spazi aperti

Gli spazi scoperti di pertinenza degli edifici sono prevalentemente destinati al mantenimento e manutenzione dei giardini esistenti inedificabili; le alberature di alto fusto eventualmente esistenti devono essere conservate, o, in caso di

ammaloramento, sostituite con altre di tipo analogo. In tali spazi è sempre possibile ricavare piccole attrezzature sportive di carattere privato (piscine, tennis ecc.) senza l'edificazione di spazi di servizio dedicati. Nell'ambito dei Piani di Recupero di cui ai precedenti commi può essere rivista l'organizzazione di spazi verdi o giardini purché non storici e comunque oggetto di dettagliata progettazione.

Previo consenso dei confinanti raccolto mediante sottoscrizione del progetto da parte di tutti i proprietari e della domanda di permesso di costruire convenzionato, la realizzazione delle autorimesse private è consentita anche sul confine del lotto, in deroga alle distanze dai confini purché coerente con i tipi edilizi interni e la loro altezza (massima in caso di falda inclinata) non superi i mt. 3.00. L'edificazione non potrà occupare più di 1/3 della misura del lato del lotto in confine.

10.8. Prescrizioni specifiche di tutela del patrimonio storico architettonico.

Ferme restando le categorie di intervento edilizio descritte al precedente art. 5 e il parere del Ministero per i Beni Culturali nei Nuclei di Antica Formazione vanno tenute presente anche le seguenti prescrizioni:

a. non possono essere distrutti o modificati, gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le iscrizioni, i tabernacoli e gli altri ornamenti degli edifici esposti o non esposti sulle vie pubbliche o aperte al traffico;

b. vanno conservati inalterati i connotati ottici visuali degli edifici monumentali, così come le eventuali aree scoperte di rispetto;

c. fatti salve le possibilità di intervento mediante Piano di Recupero di cui ai commi precedenti, non sono ammesse sopraelevazioni anche di parti o del solo tetto, anche se finalizzato al recupero del sottotetto a fini abitativi;

d. in caso di recupero del sottotetto a fini abitativi sono vietate le aperture di lucernari piani (tipo velux) o tasche balcone, è ammesso realizzare un numero minimo indispensabile di abbaini da realizzarsi sulle falde rivolte

verso i cortili interni, salvaguardando gli affacci su strada o spazi pubblici;

e. gli antichi intonaci e finiture in malta di calce devono essere conservati e consolidati con materiali e tecniche idonee (iniezioni di malte di calce o consolidanti inorganici). le integrazioni delle parti mancanti saranno eseguite con malte di calce naturale esenti da cemento e resine. Le tinteggiature saranno eseguite con prodotti a base di calce e con velature successive, mantenendo le ultime coloriture documentate anche attraverso indagini stratigrafiche. La stesura di nuovi intonaci dovrà accompagnare l'andamento della muratura senza correggerne le eventuali irregolarità o strapiombi.

10.9. Edifici incongrui rispetto al tessuto storico tipologico esistente

Le tavole di dettaglio dei nuclei di antica formazione evidenziano la presenza di edifici la cui epoca di costruzione o ristrutturazione appare non omogenea al resto del tessuto e caratteristiche formali di scarso pregio o stridente contrasto con l'insieme urbano. In tali edifici sono consentiti tutti gli interventi edilizi di cui al precedente art. 5 esclusi i restauri e comprese la demolizione e la eventuale ricostruzione mantenendo le caratteristiche plani volumetriche del fabbricato per quanto possibile col solo limite dell'adeguamento



dell'altezza a quella degli edifici contermini o alle media delle stesse. Il progetto del nuovo edificio dovrà portare massima cura nell'inserimento degli aspetti tipologico/formali rispetto all'edificato storico circostante.

Tutte le categorie d'intervento edilizio, esclusa la Ristrutturazione edilizia semplice (senza demolizione/ricostruzione analoga o ampliamenti) sono sottoposte a richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato con monetizzazione dell'eventuale standard che potrebbe risultare .

Gli interventi dovranno soddisfare i seguenti parametri edificatori :

IF : 1,80 mc/mq

RC : 45% della superficie fondiaria

Anche gli edifici incongrui ed eventuali aree libere attigue possono far parte dello studio di Piani di Recupero.

10.10. Elaborati speciali a corredo degli interventi edilizi eseguibili nei Nuclei di Antica Formazione.

Premesso che i N.A.F. presentano il massimo grado di sensibilità paesaggistica presente nel territorio comunale e son aree a rischio archeologico, oltre alla normale documentazione fornita a corredo dei normali progetti (documentazione e rilievo dello

stato attuale, piante prospetti e sezioni del progetto) negli interventi edilizi sugli edifici compresi nei N.A.F. con esclusione degli interventi di manutenzione che non interessino le facciate occorrerà produrre la seguente documentazione aggiuntiva minima:

a. relazione storico critica;

b. mappe catastali storiche sino al catasto Teresiano;

c. accurato rilievo anche materico dello stato attuale corredato da ampia documentazione fotografica comprensiva degli elementi strutturali interni;

d. rilievo stratigrafico delle coloriture esterne;

e. rilievo grafico e fotografico di elementi di decoro (cornici, marcapiani, timpani, contorni di porte e finestre , disegno di inferriate ecc.);

f. rilievo grafico e fotografico delle facciate esterne degli edifici confinanti;

g. rilievo fotografico anche prospettico e complessivo delle facciate dell'isolato in cui è inserito l'edificio oggetto di intervento;

h. proposta progettuale corredata da esaustiva descrizione delle motivazioni, delle tecniche e materiali da utilizzarsi e delle coloriture da realizzare, il tutto in riferimento critico filologico rispetto all'edificio oggetto dell'intervento, ma

anche dell'edilizia contermina.

i. nel caso dei Piani di Recupero autorizzabili ai sensi delle presenti norme dovranno anche essere prodotte simulazioni fotografiche inerenti l'inserimento degli edifici oggetto di modifiche e/o ampliamenti (ove assenti) nel contesto

esistente, per un intorno sufficientemente ampio (preferibilmente intero isolato) da poter consentire un giudizio formale ambientale e tipologico corretto sull'intervento proposto.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A GAZZUOLO (MN) - VIA ROMA, 71, PIANO T

Da PGT vigente, il bene oggetto di stima ricade in Tessuto Urbano Consolidato - Nuclei di Antica Formazione, di cui all'art. 10 di NTA - Ambiti di antica formazione (ex zona A).

ART.10

Nuclei di Antica Formazione

Si rimanda a quanto già citato per Normativa urbanistica - Bene n. 3.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A GAZZUOLO (MN) - VIA ROMA, 71, PIANO T



Da PGT vigente, il bene oggetto di stima ricade in Tessuto Urbano Consolidato - Nuclei di Antica Formazione, di cui all'art. 10 di NTA - Ambiti di antica formazione (ex zona A).

ART.10

Nuclei di Antica Formazione

Si rimanda a quanto già citato per Normativa urbanistica - Bene n. 3.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GAZZUOLO (MN) - VIA ROMA 71, PIANO T-1-2

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 non risulta agibile.

Il compendio immobiliare pignorato, edificato anteriormente allo 01/09/1967, è stato successivamente oggetto di interventi per i quali (da accesso agli atti amministrativi compiuto dallo scrivente CTU in data 05/11/2024) agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Gazzuolo risultano le seguenti pratiche edilizie:

BENE 3 Lotto 2

- Autorizzazione ad eseguire lavori di manutenzione straordinaria - Concessione edilizia n. 59/86 (Prot. n. 1851) in data 18/07/1986, richiedente **** Omissis ****, per Costruzione servizio igienico.

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.

Per quanto riguarda gli impianti esistenti, date le condizioni di manutenzione non ottimali dell'unità abitativa e l'assenza di certificazioni che ne attestino la conformità, si presume che siano da sostituire.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione. In particolare, si precisa che il titolo edilizio sopracitato si riferisce esclusivamente alla porzione di immobile (appartamento) al piano secondo dove, oltre al servizio igienico previsto dal progetto (Concessione edilizia n. 59/86 Prot. n. 1851 in data 18/07/1986) sono state realizzate anche opere in abuso consistenti nella demolizione del servizio igienico preesistente, nella creazione, all'interno dell'adiacente soffitta, di un ambiente con camino e nell'abbattimento del tramezzo di delimitazione dell'ambiente a cucina verso il corridoio.

Si evidenzia inoltre che, a causa dell'abbattimento di un tramezzo al primo piano, non esiste più il disbrigo (collegato al vano scale) che consentiva di accedere in modo indipendente agli appartamenti di primo e secondo piano; di conseguenza, quelle che originariamente costituivano due unità immobiliari distinte, ora



formano un'unica unità abitativa, composta da ingresso, corridoio, cucina, bagno e due stanze, al primo piano e da quattro stanze, soggiorno, corridoio, bagno disbricato e soffitta al secondo piano. I vari livelli (Piani T-1-2) sono collegati da scala interna esclusiva; tuttavia, agli atti del Comune di Gazzuolo non risultano depositate richieste o pratiche autorizzative relative a tale accorpamento.

Sulla scorta delle indicazioni ricevute dall'Ufficio Tecnico del Comune di Gazzuolo (MN) in data 27/11/2025, si forniscono, a titolo puramente indicativo, alcune informazioni:

- la sanatoria (senza opere) per il bene pignorato (Bene 1) potrà essere istruita mediante la presentazione di CILA Tardiva (nel caso in cui le opere da sanare non siano strutturali) o SCIA in Sanatoria (in presenza di opere strutturali);
- sanzione pecuniaria, salvo diverse disposizioni normative o differenti indicazioni da parte del Comune, € 1.032 circa;
- diritti di segreteria da 60 € a 100 € (importo da verificare al momento dell'istruzione della pratica);
- ipotizzando una sanatoria senza opere, si presume che le spese tecniche relative agli adempimenti necessari come da normativa vigente, alla presentazione della pratica siano dell'ordine di € 2.500 circa (escluse eventuali prestazioni da computarsi a vacazione, non quantificabili in questa sede), importo che potrà variare e che si consiglia di verificare con il proprio tecnico di fiducia richiedendo specifica e motivata offerta;
- presentazione di Segnalazione Certificata per l'Agibilità (SCA), ove risultasse necessaria a chiusura del procedimento
- diritti di segreteria da 60 € a 100 € (importo da verificare al momento dell'istruzione della pratica);
- spese tecniche di presentazione 1.000 € circa, importo che potrà variare e che si consiglia di verificare con il proprio tecnico di fiducia richiedendo specifica e motivata offerta;
- adeguamento degli impianti esistenti, ove possibile, e relative certificazioni (non stimabile in questa sede e da stabilire in base all'offerta dei tecnici e delle ditte interpellate dal potenziale acquirente);
- imprevisti (tra i quali eventuali altri adempimenti necessari in relazione a successivi aggiornamenti della normativa rispetto a quella attualmente vigente).

Alla luce di quanto sopra esposto, appare opportuno e prudenzialmente congruo stimare l'incidenza degli adempimenti necessari ad addivenire alla regolarizzazione edilizia del bene pignorato in un importo indicativo e presunto dell'ordine di € 6.000 circa, esclusi IVA e altri oneri di legge.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A GAZZUOLO (MN) - VIA ROMA, 71, PIANO T

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

La cantina di cui al Bene n. 4 fa parte di un complesso edilizio edificato anteriormente allo 01/09/1967; da accesso agli atti amministrativi compiuto dallo scrivente CTU presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gazzuolo in data 05/11/2024, non risulta che l'u.i. in questione sia stata successivamente oggetto di interventi per i quali fosse necessario acquisire titoli edilizi.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Gli impianti sono assenti ad eccezione di un rudimentale impianto elettrico, presumibilmente non a norma, da sostituire.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A GAZZUOLO (MN) - VIA ROMA, 71, PIANO T

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

La cantina di cui al Bene n. 4 fa parte di un complesso edilizio edificato anteriormente allo 01/09/1967; da accesso agli atti amministrativi compiuto dallo scrivente CTU presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gazzuolo in data 05/11/2024, non risulta che l'u.i. in questione sia stata successivamente oggetto di interventi per i quali fosse necessario acquisire titoli edilizi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Gli impianti sono assenti.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GAZZUOLO (MN) - VIA ROMA 71, PIANO T-1-2

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

Il compendio immobiliare pignorato non è inserito in contesto condominiale.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A GAZZUOLO (MN) - VIA ROMA, 71, PIANO T

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

Il compendio immobiliare pignorato non è inserito in contesto condominiale.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A GAZZUOLO (MN) - VIA ROMA, 71, PIANO T

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

Il compendio immobiliare pignorato 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** - Negozio ubicato a Gazzuolo (MN) - Via Roma, 69 / 71, piano T
In edificio ante 01/09/1967 di tre piani fuori terra, sito in posizione centrale a Gazzuolo, negozio al piano terra con fronte principale e accesso da Via Roma al civico n. 69. Il negozio in questione presenta il seguente assetto distributivo: negozio, retro negozio, servizio igienico con antibagno, deposito merce, spogliatoio personale con servizio igienico. Si tratta di unità immobiliare strumentale. In merito all'imponibilità IVA si riporta, a titolo puramente indicativo, quanto segue: "il trasferimento del diritto di proprietà dei beni conseguente alla vendita forzata è assoggettato a imposizione indiretta, in particolare al versamento dell'IVA e/o imposta di registro, imposta ipotecaria ed imposta catastale. Nell'ambito del generale principio di alternatività IVA/Imposta di Registro, il trasferimento di un bene immobile è soggetto a un regime generale di esenzione da IVA, secondo l'art. 10 co.1, n.8 bis del D.P.R. n. 633/1972, con l'applicazione dell'imposta proporzionale di registro, ad eccezione di specifiche ipotesi, (...), per le quali il trasferimento di proprietà del bene immobile è assoggettato ad IVA in via obbligatoria, ovvero su specifica opzione del cedente, da manifestare nell'atto di vendita (i.e. decreto di trasferimento). L'individuazione analitica del tributo da corrispondere (IVA/Registro), nonché l'entità



dello stesso dipenderà, essenzialmente, dall'habitus giuridico del debitore esecutato e dalla natura dell'immobile oggetto del trasferimento. Pare utile esporre le diverse casistiche possibili. 1. a) Debitore esecutato persona fisica non titolare di partita Iva: il trasferimento è un'operazione fuori campo Iva per carenza del requisito soggettivo. In tale circostanza sarà applicabile unicamente l'imposta di registro, oltre, ovviamente, alle imposte catastale ed ipotecaria. 1. b) Debitore esecutato esercente attività d'impresa di costruzione e/o ristrutturazione: il trasferimento dell'immobile subisce un trattamento diverso a seconda che l'immobile sia abitativo o strumentale. Omissis 1. 2) Nel caso di immobili strumentali la cessione soggiace a un generale regime di esenzione dall'imposta sul valore aggiunto, con l'eccezione prevista nel caso di fabbricati ultimati o ristrutturati ceduti entro i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento. Anche in questo caso il debitore può optare per assoggettare l'operazione ad Iva, esprimendosi prima della redazione del decreto di trasferimento" (fonte: in Executivis - La Rivista Telematica dell'Esecuzione Forzata, 28/11/2019 - "Profili fiscali della Vendita Delegata e della Custodia Giudiziaria").

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 241, Sub. 303, Categoria C1, Graffato m. 242 sub. 303

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

Valore di stima del bene: € 99.731,50

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 consultata, quale fonte d'informazione atta a fornire indicazioni di larga massima, la Banca Dati Quotazioni Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate Provincia di Mantova - I Semestre 2025 e il servizio on line dell'Agenzia delle Entrate di "Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati".

Il valore unitario proposto 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 Lotto 1 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.

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Gazzuolo (MN) - Via Roma, 71, piano T

In complesso edilizio ante 01/09/1967, sito in posizione centrale a Gazzuolo, deposito al piano terra con accesso da Via Roma n. 71 attraverso corridoio comune (atrio) e area cortiva comuni. Il deposito in questione, che si colloca nel medesimo lotto di vendita del negozio (Bene n. 1) in quanto già ora funzionale all'attività del negozio stesso, consta di: portico e n. 2 vani adibiti, appunto, a magazzino/deposito. In merito all'imponibilità IVA si riporta, a titolo puramente indicativo, quanto segue: "il trasferimento del diritto di proprietà dei beni conseguente alla vendita forzata è assoggettato a imposizione indiretta, in particolare al versamento dell'IVA e/o imposta di registro, imposta ipotecaria ed imposta catastale. Nell'ambito del generale principio di alternatività IVA/Imposta di Registro, il trasferimento di un bene immobile è soggetto a un regime generale di esenzione da IVA, secondo l'art. 10 co.1, n.8 bis del D.P.R. n. 633/1972, con l'applicazione dell'imposta proporzionale di



registro, ad eccezione di specifiche ipotesi, (...), per le quali il trasferimento di proprietà del bene immobile è assoggettato ad IVA in via obbligatoria, ovvero su specifica opzione del cedente, da manifestare nell'atto di vendita (i.e. decreto di trasferimento). L'individuazione analitica del tributo da corrispondere (IVA/Registro), nonché l'entità dello stesso dipenderà, essenzialmente, dall'habitus giuridico del debitore esecutato e dalla natura dell'immobile oggetto del trasferimento. Pare utile esporre le diverse casistiche possibili. 1. a) Debitore esecutato persona fisica non titolare di partita Iva: il trasferimento è un'operazione fuori campo Iva per carenza del requisito soggettivo. In tale circostanza sarà applicabile unicamente l'imposta di registro, oltre, ovviamente, alle imposte catastale ed ipotecaria. 1. b) Debitore esecutato esercente attività d'impresa di costruzione e/o ristrutturazione: il trasferimento dell'immobile subisce un trattamento diverso a seconda che l'immobile sia abitativo o strumentale. Omissis 1. 2) Nel caso di immobili strumentali la cessione soggiace a un generale regime di esenzione dall'imposta sul valore aggiunto, con l'eccezione prevista nel caso di fabbricati ultimati o ristrutturati ceduti entro i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento. Anche in questo caso il debitore può optare per assoggettare l'operazione ad Iva, esprimendosi prima della redazione del decreto di trasferimento" (fonte: in Executivis - La Rivista Telematica dell'Esecuzione Forzata, 28/11/2019 - "Profili fiscali della Vendita Delegata e della Custodia Giudiziaria").

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 243, Sub. 305, Categoria C2, Graffato 485

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

Valore di stima del bene: € 10.920,00

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 consultata, quale fonte d'informazione atta a fornire indicazioni di larga massima, la Banca Dati Quotazioni Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate Provincia di Mantova - I Semestre 2025 e il servizio on line dell'Agenzia delle Entrate di "Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati".

Il valore unitario proposto 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 Lotto 1 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 - Negozio Gazzuolo (MN) - Via Roma, 69 / 71, piano T	181,33 mq	550,00 €/mq	€ 99.731,50	100,00%	€ 99.731,50
Bene N° 2 - Deposito Gazzuolo (MN) - Via Roma, 71, piano T	36,40 mq	300,00 €/mq	€ 10.920,00	100,00%	€ 10.920,00



Valore di stima:	€ 110.651,50
------------------	--------------

Valore di stima: € 110.651,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	12,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5.000,00	€

Valore finale di stima: € 81.310,00

Per completezza, si forniscono alcune note esplicative riguardanti i deprezzamenti applicati al "Valore di stima" di € 110.651,50.

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, si ritiene congruo un abbattimento del valore di stima nell'ordine del 10%;
- per lo stato d'uso e manutenzione: si veda quanto già descritto nella relazione peritale (vd. capitoli: "Caratteristiche costruttive prevalenti" e "Stato conservativo") il 12%.
- per oneri di regolarizzazione urbanistica per le motivazioni espresse nel capitolo: "Regolarità edilizia" € 5.000,00 (Valore di larga massima e prudenziale);

In forza dei deprezzamenti applicati si è ottenuto un Valore finale di stima di € 81308,17 arrotondati ad € 81.310,00 (diconsi Euro ottantunomilatrecentodieci 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° 3** - Appartamento ubicato a Gazzuolo (MN) - Via Roma 71, piano T-1-2

In edificio ante 01/09/1967 di tre piani fuori terra, sito in posizione centrale a Gazzuolo, appartamento ai Piani T-1-2 con accesso da Via Roma n. 71 attraverso corridoio comune (atrio) e area cortiva comuni. Le unità immobiliari pignorate (appartamenti) di cui al NCEU del Comune di Gazzuolo (MN): - Foglio 11 part. 243/4 graff. 241/4 , Cat. A/3, Cl. 3, Cons. 4,5, Sup. Cat. 102 mq., R.c. € 218,46, piano T-1 Via Roma n. 71; - Foglio 11 part. 243/2 graff. 241/5 , Cat. A/3, Cl. 3, Cons. 5,5, Sup. Cat. 137 mq., R.c. € 267,01 piano T-2 Via Roma n. 71; allo stato di fatto risultano accorpate; infatti, a causa dell'abbattimento di un tramezzo al primo piano, non esiste più il disbrigo (collegato al vano scale) che consentiva di accedere in modo indipendente agli appartamenti di primo e secondo piano; di conseguenza, quelle che originariamente costituivano due unità immobiliari distinte, ora formano un'unica unità abitativa composta da ingresso, corridoio, cucina, bagno e due stanze, al primo piano e da quattro stanze, soggiorno, corridoio, bagno disbrigato e soffitta al secondo piano. I vari livelli (Piani T-1-2) sono collegati da scala interna esclusiva. Per completezza, si precisa che l'attuale identificativo catastale, post variazione 2025, è: - Foglio 11 part. 241/304 , Cat. A/3, Cl. 3, Cons. 11, Sup. Cat. 277 mq., R.c. € 534,02, piano T-1-2, Via Roma n. 71. In merito all'imponibilità IVA si riporta, a titolo puramente indicativo, quanto segue: "il trasferimento del diritto di proprietà dei beni conseguente alla vendita forzata è assoggettato a imposizione indiretta, in particolare al versamento dell'IVA e/o imposta di registro, imposta ipotecaria ed imposta catastale. Nell'ambito del generale principio di alternatività IVA/Imposta di Registro, il trasferimento di un bene immobile è soggetto a un regime generale di esenzione da IVA, secondo l'art. 10 co.1, n.8 bis del D.P.R. n. 633/1972, con l'applicazione dell'imposta proporzionale di registro, ad eccezione di specifiche ipotesi, (...), per le quali il trasferimento di proprietà del bene immobile è assoggettato ad IVA in via obbligatoria, ovvero su specifica opzione del cedente, da manifestare nell'atto di vendita (i.e. decreto di trasferimento). L'individuazione analitica del tributo da corrispondere (IVA/Registro), nonché l'entità dello stesso dipenderà, essenzialmente, dall'habitus giuridico del debitore esecutato e dalla natura dell'immobile oggetto del trasferimento. Pare utile esporre le diverse casistiche possibili. 1. a) Debitore esecutato persona fisica non titolare di partita Iva: il trasferimento è un'operazione fuori campo Iva per carenza del requisito soggettivo. In tale circostanza sarà applicabile unicamente l'imposta di registro, oltre, ovviamente, alle imposte catastale ed ipotecaria. 1. b) Debitore esecutato esercente attività d'impresa di costruzione e/o ristrutturazione: il trasferimento dell'immobile subisce un trattamento diverso a seconda che l'immobile sia abitativo o strumentale (fonte: in Executivis - La Rivista Telematica dell'Esecuzione Forzata, 28/11/2019 - "Profili fiscali della Vendita Delegata e della Custodia Giudiziaria").

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 241, Sub. 304, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 138.888,00

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 consultata, quale fonte d'informazione atta a fornire indicazioni di larga massima, la Banca Dati Quotazioni Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate Provincia di Mantova - I Semestre 2025 e il servizio on line dell'Agenzia delle Entrate di "Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati".

Il valore unitario proposto 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 Lotto 2 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.

- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Gazzuolo (MN) - Via Roma, 71, piano T

In complesso edilizio ante 01/09/1967, sito in posizione centrale a Gazzuolo, cantina al piano terra con accesso da Via Roma n. 71 attraverso corridoio comune (atrio) e area cortiva comune. La cantina in questione, che si colloca nel medesimo lotto di vendita dell'appartamento (Bene n. 3 Lotto 2) in quanto già di pertinenza di una delle due unità abitative ora accorpate nell'appartamento stesso (vd. capitolo: "Dati generali e ubicazione Bene n. 3), consta di: portico e n. 2 vani ripostiglio. In merito all'imponibilità IVA si riporta, a titolo puramente indicativo, quanto segue: "il trasferimento del diritto di proprietà dei beni conseguente alla vendita forzata è assoggettato a imposizione indiretta, in particolare al versamento dell'IVA e/o imposta di registro, imposta ipotecaria ed imposta catastale. Nell'ambito del generale principio di alternatività IVA/Imposta di Registro, il trasferimento di un bene immobile è soggetto a un regime generale di esenzione da IVA, secondo l'art. 10 co.1, n.8 bis del D.P.R. n. 633/1972, con l'applicazione dell'imposta proporzionale di registro, ad eccezione di specifiche ipotesi, (...), per le quali il trasferimento di proprietà del bene immobile è assoggettato ad IVA in via obbligatoria, ovvero su specifica opzione del cedente, da manifestare nell'atto di vendita (i.e. decreto di trasferimento). L'individuazione analitica del tributo da corrispondere (IVA/Registro), nonché l'entità dello stesso dipenderà, essenzialmente, dall'habitus giuridico del debitore esecutato e dalla natura dell'immobile oggetto del trasferimento. Pare utile esporre le diverse casistiche possibili. 1. a) Debitore esecutato persona fisica non titolare di partita Iva: il trasferimento è un'operazione fuori campo Iva per carenza del requisito soggettivo. In tale circostanza sarà applicabile unicamente l'imposta di registro, oltre, ovviamente, alle imposte catastale ed ipotecaria. 1. b) Debitore esecutato esercente attività d'impresa di costruzione e/o ristrutturazione: il trasferimento dell'immobile subisce un trattamento diverso a seconda che l'immobile sia abitativo o strumentale (fonte: in Executivis - La Rivista Telematica dell'Esecuzione Forzata, 28/11/2019 - "Profili fiscali della Vendita Delegata e della Custodia Giudiziaria").

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 243, Sub. 303, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 1.575,00

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 consultata, quale fonte d'informazione atta a fornire indicazioni di larga massima, la Banca Dati Quotazioni Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate Provincia di Mantova - I Semestre 2025 e il servizio on line dell'Agenzia delle Entrate di "Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati".

Il valore unitario proposto 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 Lotto 2 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.

- **Bene N° 5** - Cantina ubicata a Gazzuolo (MN) - Via Roma, 71, piano T

In complesso edilizio ante 01/09/1967, sito in posizione centrale a Gazzuolo, cantina al piano terra con accesso da Via Roma n. 71 attraverso corridoio comune (atrio) e area cortiva comune. La cantina in questione, che si colloca nel medesimo lotto di vendita dell'appartamento (Bene n. 3 Lotto 2) in quanto già di pertinenza di una delle due unità abitative ora accorpate nell'appartamento stesso (vd. capitolo: "Dati generali e ubicazione Bene n. 3), consta di: un vano ripostiglio. In merito all'imponibilità IVA si riporta, a titolo puramente indicativo, quanto segue: "il trasferimento del diritto di proprietà dei beni conseguente alla vendita forzata è assoggettato a imposizione indiretta, in particolare al versamento dell'IVA e/o imposta di registro, imposta ipotecaria ed imposta catastale. Nell'ambito del generale principio di alternatività IVA/Imposta di Registro, il trasferimento di un bene immobile è soggetto a un regime generale di esenzione da IVA, secondo l'art. 10 co.1, n.8 bis del D.P.R. n. 633/1972, con l'applicazione dell'imposta proporzionale di registro, ad eccezione di specifiche ipotesi, (...), per le quali il trasferimento di proprietà del bene immobile è assoggettato ad IVA in via obbligatoria, ovvero su specifica opzione del cedente, da manifestare nell'atto di vendita (i.e. decreto di trasferimento). L'individuazione analitica del tributo da corrispondere (IVA/Registro), nonché l'entità dello stesso dipenderà, essenzialmente, dall'habitus giuridico del debitore esecutato e dalla natura dell'immobile oggetto del trasferimento. Pare utile esporre le diverse casistiche possibili. 1. a) Debitore esecutato persona fisica non titolare di partita Iva: il trasferimento è un'operazione fuori campo Iva per carenza del requisito soggettivo. In tale circostanza sarà applicabile unicamente l'imposta di registro, oltre, ovviamente, alle imposte catastale ed ipotecaria. 1. b) Debitore esecutato esercente attività d'impresa di costruzione e/o ristrutturazione: il trasferimento dell'immobile subisce un trattamento diverso a seconda che l'immobile sia abitativo o strumentale (fonte: in Executivis - La Rivista Telematica dell'Esecuzione Forzata, 28/11/2019 - "Profili fiscali della Vendita Delegata e della Custodia Giudiziaria").

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 243, Sub. 304, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 450,00

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 consultata, quale fonte d'informazione atta a fornire indicazioni di larga massima, la Banca Dati Quotazioni Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate Provincia di Mantova - I Semestre 2025 e il servizio on line dell'Agenzia delle Entrate di "Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati".

Il valore unitario proposto 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 Lotto 2 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° 3 - Appartamento Gazzuolo (MN) - Via Roma 71, piano T-1-2	308,64 mq	450,00 €/mq	€ 138.888,00	100,00%	€ 138.888,00
Bene N° 4 - Cantina Gazzuolo (MN) - Via Roma, 71, piano T	5,25 mq	300,00 €/mq	€ 1.575,00	100,00%	€ 1.575,00
Bene N° 5 - Cantina Gazzuolo (MN) - Via Roma, 71, piano T	1,50 mq	300,00 €/mq	€ 450,00	100,00%	€ 450,00
Valore di stima:					€ 140.913,00

Valore di stima: € 140.913,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	30,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6.000,00	€

Valore finale di stima: € 78.550,00

Per completezza, si forniscono alcune note esplicative riguardanti i deprezzamenti applicati al "Valore di stima" di € 140.913,00.

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, si ritiene congruo un abbattimento del valore di stima nell'ordine del 10%;
- per lo stato d'uso e manutenzione: si veda quanto già descritto nella relazione peritale (vd. capitoli: "Caratteristiche costruttive prevalenti" e "Stato conservativo") il 30%.
- per oneri di regolarizzazione urbanistica per le motivazioni espresse nel capitolo: "Regolarità edilizia" €



6.000,00 (Valore di larga massima e prudentiale, sempre escluse opere edili e impiantistiche);

In forza dei deprezzamenti applicati si è ottenuto un Valore finale di stima di
€ 78.547,80 arrotondato ad € 78.550,00 (diconsi Euro settantottomilacinquecentocinquanta 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.

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 24/12/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL0 - INDICE ALLEGATI
- ✓ N° 1 Foto - ALL1 - DOC FOTO
- ✓ N° 2 Altri allegati - ALL2 - VALORI IMMOBILIARI BANCA DATI OMI
- ✓ N° 20 Visure e schede catastali - ALL3 - DOC CATASTALI E AGENTRATE MN + PREGEO E DOCFA 2025
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - ALL4 - PGT COMUNALE + ATTI AUTORIZZATIVI
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ALL5 - PROVENIENZA (estratto da ipocatastale)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL6 - ANAGRAFE
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL7 - CHECK LIST
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL8 - DATI CATASTALI (.rtf)

