

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Berto Amerigo, nell'Esecuzione Immobiliare 228/2022 del R.G.E.

promossa da

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

Contro

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

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Castel d'Ario (MN) - via A. Gramsci, 127	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - via A. Gramsci, 127	4
Bene N° 3 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - via A. Gramsci, 127	4
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Castel d'Ario (MN) - via A. Gramsci, 127.....	4
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Beni da N° 1 a n° 4 - immobili ubicati a Castel d'Ario (MN) - via A. Gramsci, 127	4
Titolarità	5
Beni da N° 1 a n° 4 - immobili ubicati a Castel d'Ario (MN) - via A. Gramsci, 127	5
Confini	5
Beni da N° 1 a n° 4 - immobili ubicati a Castel d'Ario (MN) - via A. Gramsci, 127	5
Consistenza	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Castel d'Ario (MN) - via A. Gramsci, 127.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Castel d'Ario (MN) - via A. Gramsci, 127	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - via A. Gramsci, 127	6
Bene N° 3 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - via A. Gramsci, 127	6
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Castel d'Ario (MN) - via A. Gramsci, 127	7
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Castel d'Ario (MN) - via A. Gramsci, 127.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - via A. Gramsci, 127	8
Bene N° 3 - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - via A. Gramsci, 127	8
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Castel d'Ario (MN) - via A. Gramsci, 127.....	8
Stato conservativo.....	8
Beni da N° 1 a n° 4 - immobili ubicati a Castel d'Ario (MN) - via A. Gramsci, 127	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Beni da N° 1 a n° 4 - immobili ubicati a Castel d'Ario (MN) - via A. Gramsci, 127	9
Stato di occupazione	9
Beni da N° 1 a n° 4 - immobili ubicati a Castel d'Ario (MN) - via A. Gramsci, 127	9
Provenienze Ventennali.....	10
Beni da N° 1 a n° 4 - immobili ubicati a Castel d'Ario (MN) - via A. Gramsci, 127	10
Formalità pregiudizievoli.....	10
Beni da N° 1 a n° 4 - immobili ubicati a Castel d'Ario (MN) - via A. Gramsci, 127	10
Normativa urbanistica.....	11

Beni da N° 1 a n° 4 - immobili ubicati a Castel d'Ario (MN) - via A. Gramsci, 127	11
Regolarità edilizia.....	11
Beni da N° 1 a n° 4 - immobili ubicati a Castel d'Ario (MN) - via A. Gramsci, 127	11
Stima / Formazione lotti	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 228/2022 del R.G.E.....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 73.000,00	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	17
Beni da N° 1 a n° 4 - immobili ubicati a Castel d'Ario (MN) - via A. Gramsci, 127	17



INCARICO

In data 28/03/2023, il sottoscritto Ing. Berto Amerigo, con studio in Via Solferino e San Martino, 21 - 46100 - Mantova (MN), email amerigoberto@virgilio.it, PEC amerigo.berto@ingpec.eu, Tel. 0376 366832, 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** - Villetta ubicata a Castel d'Ario (MN) - via A. Gramsci, 127
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - via A. Gramsci, 127
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - via A. Gramsci, 127
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Castel d'Ario (MN) - via A. Gramsci, 127

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA A. GRAMSCI, 127

Edificio residenziale distribuito su due piani con annesse n° 2 autorimesse ed area cortiva.
Custode delle chiavi: So.Ve.Mo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA A. GRAMSCI, 127

Garage.

Custode delle chiavi: So.Ve.Mo.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA A. GRAMSCI, 127

Garage.

Custode delle chiavi: So.Ve.Mo.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA A. GRAMSCI, 127

Locale di deposito/lavanderia

Custode delle chiavi: So.Ve.Mo.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Castel d'Ario (MN) - via A. Gramsci, 127
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - via A. Gramsci, 127
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - via A. Gramsci, 127
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Castel d'Ario (MN) - via A. Gramsci, 127

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENI DA N° 1 A N° 4 - IMMOBILI UBICATI A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA A. GRAMSCI, 127

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

TITOLARITÀ

BENI DA N° 1 A N° 4 - IMMOBILI UBICATI A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA A. GRAMSCI, 127

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENI DA N° 1 A N° 4 - IMMOBILI UBICATI A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA A. GRAMSCI, 127

Il mappale 295 confina a nord i mappali 839, 290, 293 e 299 e con la pubblica via Gramsci; ad est con la pubblica via Gramsci e con i mappali 297, 298, 299 e 853; a sud con i mappali 297, 298, 299, 853 e 1111; ad ovest con i mappali 1111, 839, 290 e 293.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA A. GRAMSCI, 127

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	201,53 mq	247,49 mq	1,00	247,49 mq	2,74 m	T-1
rustico	10,05 mq	13,56 mq	0,20	2,71 mq	2,58 m	T
autorimesse	33,98 mq	33,98 mq	0,35	11,89 mq	0,00 m	
terreno	467,00 mq	467,00 mq	0,02	9,34 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				271,43 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				271,43 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA A. GRAMSCI, 127

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/04/1987 al 14/04/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 295 Categoria A5 Cl.1, Cons. 6,5 Rendita € 0,31 Graffato 852
Dal 14/04/1987 al 14/04/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 295 Categoria A5 Cl.1, Cons. 6,5 Rendita € 0,31
Dal 14/04/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 295 Categoria A3 Cl.3, Cons. 9 Rendita € 0,69 Graffato 852
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 295 Categoria A3 Cl.3, Cons. 9 Rendita € 399,74 Graffato 852
Dal 09/11/2015 al 23/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 295 Categoria A3 Cl.3, Cons. 9 Rendita € 399,74 Piano T-1

Dal 23/06/2023 al 26/06/2023	**** Omissis ****	Graffato 852 Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 295, Sub. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 10 Rendita € 444,15 Piano T-1
------------------------------	-------------------	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA A. GRAMSCI, 127

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/04/1987 al 14/04/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 952 Categoria A5 Cl.1, Cons. 6,5 Rendita € 0,31
Dal 14/04/1987 al 14/04/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 295 Categoria A5 Cl.1, Cons. 6,5 Rendita € 0,31
Dal 14/04/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 952 Categoria C6 Cl.3, Cons. 20 Rendita € 0,11
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 952 Categoria C6 Cl.3, Cons. 20 Rendita € 61,97
Dal 09/11/2015 al 23/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 952 Categoria C6 Cl.3, Cons. 20 Rendita € 61,97 Piano T
Dal 23/06/2023 al 26/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 295, Sub. 3 Categoria C6 Cl.3, Cons. 19 Rendita € 58,88 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA A. GRAMSCI, 127

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/04/1987 al 14/04/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 953 Categoria A5 Cl.1, Cons. 6,5 Rendita € 0,31
Dal 14/04/1987 al 14/04/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 295 Categoria A5 Cl.1, Cons. 6,5 Rendita € 0,31
Dal 14/04/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 953 Categoria C6 Cl.3, Cons. 13 Rendita € 0,07
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 953 Categoria C6 Cl.3, Cons. 13 Rendita € 40,28
Dal 09/11/2015 al 23/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati

		Fg. 8, Part. 953 Categoria C6 Cl.3, Cons. 13 Superficie catastale 13 mq Rendita € 40,28 Piano T
Dal 23/06/2023 al 26/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 295, Sub. 4 Categoria C6 Cl.3, Cons. 14 Superficie catastale 13 mq Rendita € 43,38 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA A. GRAMSCI, 127

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/04/1987 al 14/04/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 295 Categoria A5 Cl.1, Cons. 6,5 Rendita € 0,31 Grafato 852
Dal 14/04/1987 al 14/04/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 295 Categoria A5 Cl.1, Cons. 6,5 Rendita € 0,31
Dal 14/04/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 295 Categoria A3 Cl.3, Cons. 9 Rendita € 0,69 Grafato 852
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 295 Categoria A3 Cl.3, Cons. 9 Rendita € 399,74 Grafato 852
Dal 09/11/2015 al 23/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 295 Categoria A3 Cl.3, Cons. 9 Rendita € 399,74 Piano T-1 Grafato 852
Dal 23/06/2023 al 26/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 295, Sub. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 10 Rendita € 26,34 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA A. GRAMSCI, 127

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	295	1		A3	3	10	246 mq	444,15 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra lo stato di fatto e quanto accatastato sono emerse differenze tali da necessitare un aggiornamento sia della mappa che delle schede planimetriche; in particolare si è riscontrato che:

- entrambi i piani dell'abitazione non corrisponde con le schede planimetriche reperite;
- all'ampliamento realizzato con Concessione Edilizia del 1995 e con la DIA del 2004 non è seguito l'aggiornamento catastale dovuto (aggiornamento della mappa e delle schede planimetriche).

La mancata presentazione di atti d'aggiornamento catastali, entro i termini previsti dall'art. 34-quinquies della L. 9.03.2006 n. 80, comporta l'applicazione della sanzione prevista per la violazione degli articoli 20 e 28 del regio D.L. n. 652/1939, convertito, con modificazioni, dalla L. n. 1249/1939, il cui importo va da un minimo di € 1.032,00 ad un massimo di € 8.264,00.

Nel seguito si applicherà una svalutazione all'immobile nella misura pari al valore minimo della sanzione di cui sopra.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA A. GRAMSCI, 127

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	295	3		C6	3	19	20 mq	58,88 €	T	

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA A. GRAMSCI, 127

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	295	4		C6	3	14	14 mq	43,38 €	T	

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA A. GRAMSCI, 127

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	295	2		C2	3	10	14 mq	26,34 €	T	

STATO CONSERVATIVO

BENI DA N° 1 A N° 4 - IMMOBILI UBICATI A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA A. GRAMSCI, 127

L'immobile versa in un discreto stato manutentivo; sono altresì presenti zone in cui la tinteggiatura versa in fase di distacco ed altre in cui sono presenti ampie macchie di muffa.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENI DA N° 1 A N° 4 - IMMOBILI UBICATI A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA A. GRAMSCI, 127

Trattasi di edificio residenziale singolo, distribuito su due piani che si estende per 258,77 mq lordi, dotato di area cortiva di proprietà esclusiva che lo circonda su 3 lati.

La superficie interna risulta così suddivisa:

- al piano terra da: ingresso (foto 1), ripostiglio (foto 2), pranzo (foto 3 e 4), cucina (foto 5), disimpegno (foto 6), bagno (foto 7 e 8), salotto (foto 9 e 10) e vano scala (foto 11);
- al piano primo da: n° 3 camere (foto 11, 12, 13, 14 e 15), n° 2 bagni (foto 16 e 17) e n° 2 disimpegni (foto 18 e 19).

L'immobile è raggiungibile da via Gramsci n° 127 attraverso l'area cortiva di proprietà.

Dal punto di vista strutturale il fabbricato presenta una struttura portante verticale in muratura e solai di piano e copertura sia in latero-cemento che a travetti tipo Varese; l'edificio scaturisce da una serie di edificazioni successive da cui ne derivano salti di quota interna (gradini), altezze interne diversificate (da 224 cm a 289 cm) e diversi andamenti delle falde di copertura.

La pavimentazione dei locali è in piastrelle di ceramica. Le pareti sono tutte rivestite con intonaco di calce e tinteggiate; i bagni e la cucina presentano rivestimenti in ceramica a varie altezze.

Gli infissi esterni sono dotati di doppi vetri e sono protetti da scuretti esterni oltre che da inferriate al piano terra.

I bagni accolgono i normali accessori ovvero un WC, un lavandino, un bidet ed un piatto doccia; ad esclusione di un bagno al piano primo in cui la doccia è sostituita da una vasca da bagno.

L'impianto elettrico è sottotraccia ed al momento del sopralluogo è risultato funzionante.

L'impianto di riscaldamento è autonomo ed è costituito da radiatori posti in tutti i locali e facenti capo ad una caldaia a gas metano posizionata al piano terra nel disimpegno adiacente la cucina.

In aderenza all'abitazione e raggiungibile tramite il cortile comune, trova posto un rustico dalle dimensioni di circa 13,55 mq (foto 27 e 28); tale locale è caratterizzato da un'altezza media di circa 258 cm, presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica e pareti intonacate e tinteggiate di bianco oltre che una parete rivestita con piastrelle.

L'area cortiva di proprietà esclusiva si estende per circa 467 mq e circonda l'abitazione su 3 lati (foto 20, 21, 22, 23 e 24). L'accesso al lotto è garantito da un passo carraio con cancello automatizzato, tale passo carraio, pavimentato con ghiaia, prosegue sino ai garage posti sul retro dell'edificio residenziale. La restante porzione dell'area cortiva è destinata a prato; trova posto pure una pavimentazione con getto in calcestruzzo dalle dimensioni di 8x8 m che ospita una piscina fuori terra. Il lotto è perimetrato verso le altrui proprietà da una muretto in calcestruzzo sovrastato da una rete verde plastificata.

Sul lotto trovano posto due garage costituiti da prefabbricati in lamiera metallica zincata dalle dimensioni rispettivamente di 5,29x2,70 m e 3,94x5,00 m (foto 25 e 26).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENI DA N° 1 A N° 4 - IMMOBILI UBICATI A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA A. GRAMSCI, 127

L'immobile risulta occupato dall'esecutato unitamente alla propria famiglia composta dalla moglie e dai figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENI DA N° 1 A N° 4 - IMMOBILI UBICATI A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA A. GRAMSCI, 127

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalla "Certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c." redatta dal Notaio Maria Landolfo si legge quanto segue:

- successione legale di **** Omissis ****, giusta denuncia del 22/07/2004 num.26 vol.1454, trascritta presso la Conservatoria di Mantova addì 14/08/2004 ai nn.12771/7813 con la quale **** Omissis **** riceve la quota di 1/2 di Piena Proprieta' dei suddetti immobili;

- successione legale di **** Omissis ****, giusta denuncia del 04/03/1998 num.26 vol.1218, trascritta presso la Conservatoria di Mantova addì 10/04/1999 ai nn.3885/2732 con la quale **** Omissis **** ricevono la quota di 1/2 di Piena Proprieta' ciascuno dei suddetti immobili;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENI DA N° 1 A N° 4 - IMMOBILI UBICATI A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA A. GRAMSCI, 127

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 24/03/2006
Reg. gen. 5059 - Reg. part. 1425
Quota: 1/1
Importo: € 518.400,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Mantova il 23/12/2022
Reg. gen. 16851 - Reg. part. 11942
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Le informazioni qui riportate sono state prelevate dalla "Certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c." redatta dal Notaio Maria Landolfo.

NORMATIVA URBANISTICA

BENI DA N° 1 A N° 4 - IMMOBILI UBICATI A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA A. GRAMSCI, 127

La procedura esecutiva non contempla terreni di estensione pari o superiore a 5.000 mq, ragione per cui non si è proceduto con la richiesta di ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica. Si è tuttavia prelevato stralcio del PGT che regola l'attività edilizia nel sito di interesse; dalla cartografia esaminata risulta che l'area su cui sorge l'immobile è classificata come "Zona B2" - Zona prevalentemente residenziale estensiva" e che l'attività edilizia viene normata all'art. 14 delle N.T.A..

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENI DA N° 1 A N° 4 - IMMOBILI UBICATI A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA A. GRAMSCI, 127

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Castel d'Ario in data 13.06.2023 si è potuto visionare e prelevare copia dei seguenti documenti:

- Licenza di Costruzione n° 406 del 1969 completa di elaborati grafici, relativa all'ampliamento di casa di civile abitazione;
- Concessione Edilizia prot. 4193 del 1977 completa di elaborati grafici, relativa alla sopraelevazione di casa di civile abitazione;
- Permesso di Abitabilità n° 60 del 1978;
- Convenzione con il vicino per la costruzione di muro in confine datata 02.01.1975;
- Concessione per l'esecuzione di opere edilizie prot. 4250 del 7.02.1979 relativa alla costruzione di recinzione fronte strada;
- Autorizzazione del 09.11.1979 + Verbale n. 173 del 05.11.1979 della Commissione Comunale Igienico-Edilizia con parere favorevole all'installazione di box prefabbricato dalle dimensioni 2,70x5,3x2h m;
- Condonio Edilizio prot. 2274/86 per la costruzione di n° 2 garage in struttura prefabbricata;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n° 102 del 09.09.1987 + Permesso di Agibilità in Sanatoria n° 102 del 08.10.1987 relativi al Condonio Edilizio prot. 2274/86;
- Autorizzazione n° 42/89 prot. 5784 del 25.07.1989 ad eseguire interventi di manutenzione straordinaria consistenti nella trasformazione dell'impianto di riscaldamento a gas metano;
- Autorizzazione n° 21/92 prot. 845 del 11.03.1992 ad eseguire interventi di manutenzione straordinaria consistenti nella sostituzione di serramento esterno lato sud;
- Concessione Edilizia n° 1291 prot. 2743 del 31.03.1995 completa di elaborati grafici relativa alla costruzione di una scala di servizio e di un locale disbrigo in sostituzione di due piccoli locali legnaia;
- DIA prot. 7709 del 28.07.2004 completa di elaborati grafici avente per oggetto la redistribuzione interna dei locali d'abitazione.

Dal confronto tra lo stato di fatto e quanto rappresentato negli ultimi due titoli edilizi, ovvero la Concessione Edilizia del 1995 e la DIA del 2004, sono emerse alcune difformità come nel seguito elencato (nota: come base del confronto si utilizza pure la Concessione del '95 poichè questo è l'ultimo titolo edilizio che riporta le dimensioni globali e puntuali dell'immobile; difatti la DIA del 2004 è totalmente sprovvista di misure):

- 1- la porta di collegamento tra il locale pranzo e cucina ha dimensione e posizione diverse rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici;
- 2- in cucina è presente una finestra in luogo della porta indicata nella DIA;
- 3- non è presente la porta di collegamento tra la cucina ed il ripostiglio antistante l'ingresso;
- 4- la porta di accesso al vano scala si trova in posizione leggermente diversa rispetto a quanto rappresentato nei progetti;
- 5- la geometria della scala interna è differente. Nella DIA del 2004 vengono rappresentati dei pié d'oca sui pianerottoli ed il pianerottolo di arrivo al piano primo ha dimensioni inferiori rispetto allo stato di

fatto;

6- in n° 2 camere da letto e nel salotto è stato realizzato un controsoffitto che riduce l'altezza interna rispetto a quanto indicato nelle tavole grafiche;

7- una dimensione del rustico aderente al vano scala eccede la tolleranza esecutiva del 2% di cui all'art. 34-bis del DPR 380/01 e smi. Risulta infatti che il rustico abbia dimensioni interne pari a 3,14x3,20 m in luogo dei 3,25x3,25 m previsti in progetto.

Ai sensi del DPR 380/01 e smi trattasi di intervento edilizio realizzato in assenza o difformità dal titolo edilizio e quindi, con riferimento all'art. 36, è necessario procedere con una pratica edilizia di sanatoria e pagare una sanzione amministrativa.

I costi stimati per la regolarizzazione delle difformità corrispondono a:

- predisposizione pratica edilizia da parte di tecnico abilitato (SCIA in sanatoria): 1.500,00 €;
- valutazione di sicurezza e dichiarazione di idoneità statica: 2.000,00 €
- diritti di segreteria al Comune di Castel d'Ario (SCIA in sanatoria): 70,00 €;
- oblazione minima ai sensi dell'art. 37 comma 2 del DPR 380/01 e smi: 516,00 €.
- aggiornamento catastale: realizzato nell'ambito della presente procedura.

TOTALE = 4.086,00 €

Con riferimento ai n° 7 punti su elencati, si precisa che il n° 1 non risulta sanabile in quanto la difformità riscontrata corrisponde ad un'apertura su un muro portante di dimensioni maggiori rispetto a quanto previsto in progetto; ne consegue che, per questa difformità, si debba procedere con la messa in pristino.

Il costo stimato per la ricostruzione della parete ed il ripristino della porta nella posizione originaria corrisponde a 1.500,00 €.

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.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scopo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'intero complesso immobiliare. Nella valutazione del compendio immobiliare si sono tenute in doveroso conto le peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato, quali: LIVELLO DI FINITURA - VETUSTÀ - IMPIANTISTICA - STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO - CONFORMITÀ EDILIZIA - STATO LOCATIVO - UBICAZIONE E LOGISTICA etc.. Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame ed in particolare ai dati messi a disposizione dall'Agenzia del Territorio aggiornati al 2° semestre 2021.

Da indagini svolte nel Comune di Castel d'Ario e presso l'Agenzia del Territorio, sono emersi i seguenti valori medi unitari, per edifici simili a quelli in oggetto:

- Comune di Castel d'ario - abitazioni di tipo economico - stato conservativo normale: 550,00 €/mq (sup. lorda)

Al valore su individuato dovranno essere moltiplicati tutti quei coefficienti utili ad inquadrare esattamente gli immobili nel loro contesto urbano e temporale ed a descriverne compiutamente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Castel d'Ario (MN) - via A. Gramsci, 127
Edificio residenziale distribuito su due piani con annesso n° 2 autorimesse ed area cortiva.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 295, Sub. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - via A. Gramsci, 127
Garage.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 295, Sub. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - via A. Gramsci, 127
Garage.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 295, Sub. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Castel d'Ario (MN) - via A. Gramsci, 127
Locale di deposito/lavanderia
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 295, Sub. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Per il lotto il coefficiente totale corrisponde ad 0,53 ed è stato così ricavato:

- posizione nel contesto urbano = 0,98 (vicinanza ferrovia)
- tipologia costruttiva = 0,90 (stanze collegate in serie)
- dimensioni immobile = 0,90 (> 125 mq con 3 servizi)
- canone di locazione = 1,00
- disponibilità di posti auto = 1,10
- dotazioni impiantistiche (termiche/acustiche) = 0,90 (impianti obsolete)
- vetustà = 0,80 (40 anni)
- assenza di garanzia del bene venduto = 0,85

Se ne deduce quindi che il giusto valore unitario da applicare all'immobile corrisponde a $550,00 \times 0,53 = 292,00$ €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Castel d'Ario (MN) - via A. Gramsci, 127	271,43 mq	292,00 €/mq	€ 79.257,56	100,00%	€ 79.257,56
Bene N° 2 - Garage Castel d'Ario (MN) - via A. Gramsci, 127					
Bene N° 3 - Garage Castel d'Ario (MN) - via A. Gramsci, 127					
Bene N° 4 - Deposito Castel d'Ario (MN) - via A. Gramsci, 127					
				Valore di stima:	€ 79.257,56

Valore di stima: € 79.257,56

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
sanzione per mancato aggiornamento catastale	1032,00	€
sanatoria edilizia	4086,00	€
messa in pristino	1500,00	€

Valore finale di stima: € 73.000,00

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

Mantova, li 04/07/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Berto Amerigo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Repertorio fotografico
- ✓ N° 2 Altri allegati - estratto di PGT e delle NTA
- ✓ N° 3 Altri allegati - documenti catastali
- ✓ N° 4 Altri allegati - documenti accesso agli atti
- ✓ N° 5 Altri allegati - certificati anagrafici
- ✓ N° 6 Altri allegati - check-list
- ✓ N° 7 Altri allegati - schema riassuntivo catasto

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Castel d'Ario (MN) - via A. Gramsci, 127
Edificio residenziale distribuito su due piani con annesse n° 2 autorimesse ed area cortiva.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 295, Sub. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La procedura esecutiva non contempla terreni di estensione pari o superiore a 5.000 mq, ragione per cui non si è proceduto con la richiesta di ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica. Si è tuttavia prelevato stralcio del PGT che regola l'attività edilizia nel sito di interesse; dalla cartografia esaminata risulta che l'area su cui sorge l'immobile è classificata come "Zona B2" - Zona prevalentemente residenziale estensiva" e che l'attività edilizia viene normata all'art. 14 delle N.T.A..
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - via A. Gramsci, 127
Garage.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 295, Sub. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La procedura esecutiva non contempla terreni di estensione pari o superiore a 5.000 mq, ragione per cui non si è proceduto con la richiesta di ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica. Si è tuttavia prelevato stralcio del PGT che regola l'attività edilizia nel sito di interesse; dalla cartografia esaminata risulta che l'area su cui sorge l'immobile è classificata come "Zona B2" - Zona prevalentemente residenziale estensiva" e che l'attività edilizia viene normata all'art. 14 delle N.T.A..
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - via A. Gramsci, 127
Garage.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 295, Sub. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La procedura esecutiva non contempla terreni di estensione pari o superiore a 5.000 mq, ragione per cui non si è proceduto con la richiesta di ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica. Si è tuttavia prelevato stralcio del PGT che regola l'attività edilizia nel sito di interesse; dalla cartografia esaminata risulta che l'area su cui sorge l'immobile è classificata come "Zona B2" - Zona prevalentemente residenziale estensiva" e che l'attività edilizia viene normata all'art. 14 delle N.T.A..
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Castel d'Ario (MN) - via A. Gramsci, 127
Locale di deposito/lavanderia
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 295, Sub. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 73.000,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 73.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Castel d'Ario (MN) - via A. Gramsci, 127		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 295, Sub. 1, Categoria A3	Superficie	271,43 mq
Stato conservativo:	L'immobile versa in un discreto stato manutentivo; sono altresì presenti zone in cui la tinteggiatura versa in fase di distacco ed altre in cui sono presenti ampie macchie di muffa.		
Descrizione:	Edificio residenziale distribuito su due piani con annesse n° 2 autorimesse ed area cortiva.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato unitamente alla propria famiglia composta dalla moglie e dai figli.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Castel d'Ario (MN) - via A. Gramsci, 127		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 295, Sub. 3, Categoria C6		
Descrizione:	Garage.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Castel d'Ario (MN) - via A. Gramsci, 127		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 295, Sub. 4, Categoria C6		
Descrizione:	Garage.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 4 - Deposito			
Ubicazione:	Castel d'Ario (MN) - via A. Gramsci, 127		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 295, Sub. 2, Categoria C2		
Descrizione:	Locale di deposito/lavanderia		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENI DA N° 1 A N° 4 - IMMOBILI UBICATI A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA A. GRAMSCI, 127

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 24/03/2006
Reg. gen. 5059 - Reg. part. 1425
Quota: 1/1
Importo: € 518.400,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Mantova il 23/12/2022
Reg. gen. 16851 - Reg. part. 11942
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura