TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Iattoni Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 93/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 4
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 5
Dati Catastali 5
Precisazioni 6
Stato conservativo 6
Parti Comuni 6
Servitù, censo, livello, usi civici 6
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 8
Provenienze Ventennali 8
Formalità pregiudizievoli 8
Normativa urbanistica 9
Regolarità edilizia 10
Vincoli od oneri condominiali 12
Stima / Formazione lotti 12
Riserve e particolarità da segnalare 14
Riepilogo bando d'asta 15
Lotto Unico 15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 93/2024 del R.G.E. 16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 102.100,00 16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 17

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

All'udienza del 16/05/2024, il sottoscritto Arch. Iattoni Stefano, con studio in Via Tazzoli, 7 - 46100 - Mantova (MN), email architetto@stefanoiattoni.it, PEC stefano.iattoni@archiworldpec.it, Tel. 347 9482538, Fax 0376 325497, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/05/2024 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 Suzzara (MN) - Strada Zamiola n. 12

DESCRIZIONE

Unità immobiliare residenziale, facente parte di un fabbricato bifamiliare, simmetrico ed isolato, sita in Comune di Suzzara (MN), località Riva di Suzzara, Strada Zamiola n. 12, e precisamente: abitazione attualmente composta al piano terra (rialzato) da: portico esterno, corridoio, soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, tre camere e bagno, disimpegno con scala interna che conduce a vano lavanderia e bagno, locale caldaia esterno, ed al piano seminterrato, raggiungibile con rampa scala interna, vano cantina non abitabile (oggi utilizzato come taverna), il tutto con annessa area cortiva esterna di pertinenza esclusiva su tre lati (e senza unità/vano garage).
Si precisa che il successivo trasferimento immobiliare non sarà soggetto ad Iva ma ad Imposta di Registro.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Suzzara (MN) - Strada Zamiola n. 12

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Il certificato notarile depositato in atti non era corredato dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio nè della signora **** Omissis **** nè della signora **** Omissis ****. Il sottoscritto ha pertanto provveduto a richiedere, per ciascuna delle esecutate, sia l'estratto per riassunto dell'atto di nascita che l'estratto per

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

riassunto dell'atto di matrimonio.

TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Come risulta dai rispettivi estratti per riassunto degli atti di matrimonio la signora **** Omissis **** al momento dell'acquisto era coniugata ma personalmente separata e quindi in regime di separazione dei beni mentre la signora **** Omissis **** era coniugata in regime di separazione dei beni.

CONFINI

Confini in corpo unico: Strada Zamiola, p.lle 219, 128 e 185.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	133,00 mq	149,00 mq	1	149,00 mq	3,00 m	T
Portico	19,00 mq	20,00 mq	0,5	10,00 mq	0,00 m	T
Centrale termica	2,00 mq	3,00 mq	0,5	1,50 mq	0,00 m	T
Autorimessa	25,00 mq	29,00 mq	0,5	14,50 mq	0,00 m	T
Cantina	37,00 mq	44,00 mq	0,5	22,00 mq	2,20 m	T
Cortile	467,00 mq	467,00 mq	0,1	46,70 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**243,70 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**243,70 mq**		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si precisa che la suddetta consistenza risulta computata in riferimento allo stato autorizzato presso gli uffici tecnici comunali e non allo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo peritale, in quanto, come meglio precisato nel capitolo "Regolarità edilizia", le modifiche di destinazione d'uso ed aumento di SLP e Volume di alcuni vani (secondo bagno, disimpegno e lavanderia al posto del garage, oltre che cantina e locale caldaia) non risultano autorizzabili secondo le vigenti norme urbanistiche comunali e pertanto tali vani non possono essere conteggiati come consistenza effettiva, allo stato di fatto, in quanto oggetto di necessaria messa in pristino.
Il bene immobile in oggetto non risulta comodamente divisibile in natura in quanto trattasi di un'unica unità residenziale, e relative pertinenze, il cui frazionamento recherebbe pregiudizio alle ragioni della pubblica economia e dell'igiene; non risulta pertanto attuabile una determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano pertanto formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e senza che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale e pregressa utilizzazione del bene stesso.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Attualmente l'immobile risulta censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Suzzara (MN) al Fg. 62:
- p.lla 220 sub. 3, Strada Zamiola n. 12, piano:T-S1, Cat. A/2, cl. 3, vani 8,5, Sup. Cat. mq 257, R.C. Euro 702,38 in forza della denuncia di fusione – diversa distribuzione degli spazi interni (degli originari subb. 1 e 2) del 16 dicembre 2024 Pratica n MN0164311, in atti dal 17 dicembre 2024 (n. 164311.1/2024).
In precedenza risultava censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Suzzara (MN) al Fg. 62:
- p.lla 220 sub. 1, Strada Zamiola n. 12, piano:P-S-T, Cat. A/2, cl. 2, vani 7, Sup. Cat. mq 167, R.C. Euro 488.05 in forza della denuncia di variazione, per inserimento in visura dei dati di superficie, del 9 novembre 2015;
- p.lla 220 sub. 1, Strada Zamiola n. 12, piano:P-S-T, Cat. A/2, cl. 2, vani 7, R.C. Euro 1,15 Lire 2.226 sin dall'impianto meccanografico del 30 giugno 1987;
e:
- p.lla 220 sub. 2, Strada Zamiola n. 12, piano:P-T, Cat. C/6, cl. U, mq. 22, Sup. Cat. mq 22, R.C. Euro 25,00 in forza della denuncia di variazione, per inserimento in visura dei dati di superficie, del 9 novembre 2015;
- p.lla 220 sub. 2, Strada Zamiola n. 12, piano:P-T, Cat. C/6, cl. U, mq. 22, R.C. Euro 0,09 Lire 176 sin dall'impianto meccanografico del 30 giugno 1987.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	62	220	3		A2	3	8,5	257,00 mq	702,38 €	T-S1	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Corrispondenza catastale

Sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa catastale nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Si precisa che lo stato di fatto delle unità immobiliari in oggetto, a seguito degli aggiornamenti resisi necessari sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale per identificare correttamente l'unità immobiliare nello stato di fatto in cui si trovava al momento del sopralluogo e come meglio descritto al Capitolo "Regolarità Edilizia", risulta conforme ai dati catastali sopra riportati ed alle planimetrie attualmente depositate in Catasto e l'intestazione catastale risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

PRECISAZIONI

Si precisa che l'accesso e recesso pedonale e carrabile ai cespiti in oggetto dalla pubblica via (Strada Zamiola) avviene attraverso i due cancelli, pedonale e carrabile, che affacciano direttamente dal terreno cortivo di pertinenza esclusiva.
Si precisa inoltre che sul fronte nord del terreno cortivo di pertinenza esclusiva di cui alla p.lla 220 i confini con il terreno limitrofo di cui alla p.lla 185 non risultano materializzati. Secondo quanto rilevato durante il sopralluogo peritale, risulta inoltre che, il muretto di recinzione verso la pubblica via (Strada Zamiola), non sia conforme a quanto rilevabile sulle planimetrie autorizzative comunali, allegate alla P.E. n. 261/1973, come meglio precisato al capitolo "Regolarità edilizia".

STATO CONSERVATIVO

In generale l'unità immobiliare in oggetto si presenta in discreto stato di conservazione, come meglio descritto al capitolo "Caratteristiche costruttive prevalenti".

PARTI COMUNI

Dal titolo di provenienza agli atti non risultano parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla relazione notarile depositata in atti non risultano gravare sull'immobile diritti di servitù, censo, livello ed usi civici.
Si precisa che come riportato sul titolo di provenienza: "Quanto in oggetto è preso a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutte le relative aderenze e pertinenze, azioni e ragioni, diritti inerenti, servitù attive e passive se e come esistenti ed aventi legali ragioni di esistere".
I beni pignorati non risultano essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.
Per quanto riguarda l'accesso e recesso si rimanda a quanto indicato al capitolo "Precisazioni".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto risulta inserito nel contesto periferico del Comune di Suzzara, in località Riva; il quartiere è caratterizzato principalmente dalla presenza di edifici residenziali di due piani fuoriterra, di tipo isolato od a cortina, e da piccole attività commerciali/artigianali. Il fabbricato, di cui fa parte l'unità in oggetto, è di tipo "villa bifamiliare" posto nel tessuto urbano edificato, con terreno esterno di pertinenza esclusiva che affaccia su tre lati. L'ingresso al cortile di pertinenza dalla pubblica avviene attraverso i due cancelli, pedonale e carrabile, come meglio descritto al capitolo "Precisazioni".
Caratteristiche costruttive generali del fabbricato residenziale:
- immobile costituito da un piano fuori terra, rialzato, e da sottostante piano seminterrato;
- copertura a padiglione con falde in laterocemento, manto di copertura in coppi, canali di gronda e pluviali in lamiera preverniciata;
- tipologia costruttiva tradizionale mista con muratura portante e pilastri di calcestruzzo armato, solai in laterocemento e finitura esterna ad intonaco "a civile";
- terreno di pertinenza in parte sistemato a prato con alberi a basso fusto, siepi, e percorso pedonale in lastre di pietra, ed in parte sistemato a cortile con pavimentazione carrabile e differenti recinzioni perimetrali (assente sul lato verso nord);
- recinzione perimetrale sul fronte strada realizzata in muratura tradizionale intonacata, con sovrastante copertina e porzioni decorative in telaio metallico;
- recinzione posteriore in rete metallica sorretta da pali, in parte coperta da vegetazione;
- cancelli (pedonale e carrabile) in metallo ad ante manuali battenti, verso la pubblica via.
Caratteristiche costruttive dell'unità residenziale in oggetto (di cui al fg. 62, p.lla 220, sub. 3):
- porticato antistante l'ingresso, rialzato rispetto al terreno di pertinenza, avente pavimentazione esterna, rivestimento perimetrale e del basamento in pietra, e ringhiera perimetrale in metallo (similare ai cancelli di accesso);
- porte di accesso (principale e posteriore) ad ante battenti in legno massello, di tipo tradizionale (non blindato) con sopraluce vetrato e chiusura di sicurezza a barre interne a vista;
- porte e finestre esterne con telaio in legno e singolo vetro, dotate di zanzariera, bancali in marmo, inferriate esterne e sistema di oscuramento del tipo a persiane esterne in legno;
- porte interne ad anta battente in legno impiallacciato, dotate di sopraluce e talvolta specchiatura vetrata;
- pareti interne in muratura intonacata con tinteggiatura policroma e battiscopa in legno;
- pavimentazione interna in ceramica/gres di vario formato e dimensione, posata ortogonalmente con fuga;
- rampe scale interne di collegamento tra i piani dotate di rivestimento di pedate, alzate e battiscopa in granito e corrimano laterale in metallo;
- pavimentazione e rivestimenti del bagno principale in ceramica formato 20 x 20 cm posati ortogonalmente con fuga a tutta altezza;
- servizi igienici del bagno principale dotati di water, bidet, lavabo e vasca con rubinetteria del tipo a miscelatore monocomando;
- cucina con basamento in muratura e rivestimento formato 10 x 10 cm posato ortogonalmente con fuga;
- pavimentazione del secondo bagno in ceramica formato 20 x 20 cm posata ortogonalmente con fuga e rivestimenti a tutta altezza con decori;
- servizi igienici del secondo bagno dotati di water, bidet, lavabo e cabina doccia con rubinetteria del tipo tradizionale monoforo;
- vano ripostiglio/lavanderia dotato di lavatoio, con parziale rivestimento di una parete in ceramita posata ortogonalmente con fuga;
- vano cantina al piano interrato, allestito a taverna con finiture "al civile", con camino in muratura, pavimentazione in ceramica posata diagonalmente, angolo cucina con relativa impiantistica e rivestimento di porzioni delle pareti;
- impianto termico composto da radiatori posti nei singoli ambienti e caldaia pensile a gas, posta nel locale tecnico esterno, di cui non è stato possibile verificare il funzionamento nè reperire la dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/08 e s.m.i.;
- impianto di raffrescamento composto da due unità interne tipo "split" a parete, poste nei vani interni con gruppo motore pensile esterno, di cui non è stato possibile verificare il funzionamento nè reperire la dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/08 e s.m.i.;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- impianto elettrico, realizzato sottotraccia, di cui non è stato possibile verificare il funzionamento nè reperire la dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/08 e s.m.i.;
Si precisa che sul terreno di perinenza risulta presente una piccola tettoia esterna, posta a confine con i lotti vicini, costruita in legno a ridosso della recinzione perimetrale, la cui realizzazione non risulta autorizzata nè ragionevolmente sanabile, come meglio descritto al Capitolo "Regolarità Edilizia".

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dall'esecutata **** Omissis **** come in precedenza generalizzata. Si precisa inoltre che, secondo quanto riportato sul certificato di residenza rilasciato dall'anagrafe del comune di Suzzara, presso l'immobile in oggetto, avente indirizzo Strada Zamiola n. 12 - 46029 - Suzzara, risulterebbe residente anche il signor **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come risulta dal certificato ipotecario depositato in atti:
1) sin da oltre il ventennio il terreno apparteneva al signor **** Omissis ****, in forza dell'acquisto con atto del Notaio Dr. Alfonso Domina, Rep. 53893 del 13 luglio 1973, trascritto a Mantova il 26 luglio 1973 ai nn. 6272/4724;
2) in forza dell'atto di cessione di immobile in esecuzione di sentenza di separazione personale tra coniugi a rogito del Notaio Dr. Mario Binelli, Rep. 108627 del 31 maggio 2013, trascritto a Mantova il 04 giugno 2013 ai nn. 5473/3894 l'immobile è pervenuto in piena proprietà alla signora **** Omissis ****;
3) in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Dr. Omero Araldi Rep. 89110 del 01 luglio 2019, trascritto a Mantova il 02 luglio 2019 ai nn. 8240/5508, la signora **** Omissis ****, riservandosi il diritto di abitazione vita natural durante, ha venduto l'immobile alla signora **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 18/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a MANTOVA il 16/11/2011
  Reg. gen. 13913 - Reg. part. 2614
  Quota: 1/1
  Importo: € 532.832,65
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 350.000,00
  Rogante: TRIBUNALE DI MANTOVA
  Data: 15/11/2011
  N° repertorio: 1857
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a MANTOVA il 07/12/2011
  Reg. gen. 14895 - Reg. part. 2777
  Quota: 1/1
  Importo: € 323.834,78
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 370.000,00
  Rogante: TRIBUNALE DI MANTOVA
  Data: 01/12/2011
  N° repertorio: 4585

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a MANTOVA il 03/05/2024
  Reg. gen. 5850 - Reg. part. 4326
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Si precisa che le imposte per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura mentre l'onorario del professionista incaricato per l'esecuzione di dette cancellazioni è a carico dell'aggiudicatario.

NORMATIVA URBANISTICA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Non trattandosi di terreni non si è provveduto a richiedere il C.d.u. (Legge 47/1985).
Si precisa che il lotto risulta inserito nel Tessuto Urbano Consolidato, in zona R1 "Tessuto delle frazioni edificato lungo la viabilità storica extraurbana caratterizzato da conurbazioni lineari agricolo residenziali" di cui all'art 12 delle norma del Piano delle Regola del vigente PGT del comune di Suzzara.
In tale zona "Possono essere mantenute le destinazioni d'uso attuali; sono ammesse altre destinazioni solo se compatibili con l'integrità e l'unitarietà dell'immobile. Sono escluse le destinazioni produttive industriali e artigianali incompatibili con le funzioni residenziali e le medie e grandi strutture di vendita commerciali"; per quanto riguarda i lotti già costruiti, come quello in oggetto, "La fabbricabilità fondiaria è pari alla Superficie lorda di pavimento esistente". In deroga a quanto anzidetto è solo previsto che "gli edifici presenti possono essere sottoposti a ristrutturazione edilizia con eventuale ampliamento, una tantum, per adeguamenti sanitari e impiantistici pari a mq. 30 di Slp a condizione che non siano interessati i fronti del fabbricato verso gli spazi pubblici".
Si precisa infine che "Gli interventi di restauro, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione ammessi devono essere tutti soggetti a valutazione paesaggistica".

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle informazioni raccolte in archivio comunale si evince che l'immobile di cui fanno parte le unità oggetto di stima, di cui al Lotto Unico, sia stato realizzato in data successiva al 01 settembre 1967, in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:
- Nulla Osta per l'esecuzione di opere edilizie quali costruire casa di civile abitazione "binata" ad altra, del 31/12/1973 prot. n. UT/6429 e successiva denuncia di inizio lavori del 31/12/1973.
Contrariamente all'altra unità "binata", di cui al civico 14, non risultano agli atti per l'immobile oggetto di stima (nonostante i solleciti ed integrazioni richiesti dal sottoscritto all'ufficio tecnico comunale) ulteriori pratiche edilizie, varianti, condoni né certificato di agibilità.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte del sottoscritto di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto (in ordine alle limitazioni d'indagine esposte) lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo altresìvolto a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.
Si precisa pertanto che al momento del sopralluogo l'unità immobiliare presentava rispondenza con le planimetrie allegate ai provvedimenti edilizi sopra riportati ad esclusione di alcune opere quali:
- difformità minori (differente realizzazione del muretto di recinzione, differente dimensione del portico esterno di ingresso, differente posizione numero e dimensione di alcuni serramenti esterni, differente posizione di alcune porte e tramezze interne);
- variazioni essenziali con aumento di SLP e Volume (ampliamento di SLP e Volume del vano cantina e cambio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

d'uso in taverna, ampliamento di SLP altezza e Volume del vano garage e cambio d'uso in vani abitabili, realizzazione di nuovo corpo di fabbrica esterno destinato a locale caldaia);
- nuovi manufatti (realizzazione di una tettoia esterna in legno a confine con i lotti vicini).
In riferimento alle "difformità minori" sopra indicate, per quanto riguarda la sola parte delle opere eccedenti le tolleranze costruttive (di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, Art. 34-bis, per le quali sarà necessario allegare asseverazione, a firma di tecnico abilitato, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie di cui al comma 3 del suddetto articolo), la sanatoria delle stesse risulta ipotizzabile, in quanto trattasi di opere conformi alla disciplina urbanistica odierna vigente, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione; è stato pertanto possibile valutarne il costo della pratica di sanatoria necessaria con un importo complessivo pari ad € 9.000,00 circa, comprensivo di sanzione amministrativa, protocollo agli uffici comunali e spese tecniche, fatto salvo diversa quantificazione da parte degli uffici stessi al momento della presentazione della pratica.
Si precisa che la sanatoria delle suddette opere è altresì soggetta a preventiva valutazione della sicurezza delle strutture oggetto di modifica (portico e forometrie esterne), volta a determinare l'entità delle azioni che la struttura sia in grado di sostenere con il livello di sicurezza minimo richiesto dalla presente normativa, le cui computazioni e calcoli non possono essere oggi espresse in sede della presente perizia di stima, ma solo al momento della presentazione della pratica stessa (non rientrando quest'ultima nell'incarico conferitomi), non risultando pertanto oggi quantificabili le eventuali opere di consolidamento necessarie.
In riferimento alle difformità relative alle "variazioni essenziali con aumento di SLP e Volume", trattandosi di lavori realizzati in totale difformità che si configurano come "variazioni essenziali" del titolo edilizio reperito agli atti secondo quanto riportato all'Art. 54, comma 1, lettera a), della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, considerati i limiti di edificabilità imposti dalla normativa urbanistica oggi vigente, come meglio riportato al capitolo "Normativa urbanistica", la sanatoria delle stesse non è ipotizzabile in quanto:
- non sono consentiti aumenti di SLP per i fabbricati esistenti (art.12.4 delle NTA del vigente PGT - "La fabbricabilità fondiaria è pari alla Superficie lorda di pavimento esistente") e pertanto non risultano sanabili l'ampliamento della cantina e l'ampliamento del garage con conseguente cambio d'uso in vani abitabili in quanto non riconducibili anche all'unica deroga prevista dalla norma urbanistica ("... eventuale ampliamento, una tantum, per adeguamenti sanitari e impiantistici pari a mq. 30 di Slp), sia per tipologia che per superficie di intervento;
- non viene rispettata l'altezza minima prevista per i vani di permanenza di cui al regolamento di igiene del comune di Suzzara, e pertanto non risulta sanabile il cambio d'uso della cantina in taverna;
- non viene rispettato l'obbligo di una distanza minima di 10 metri tra le pareti finestrate e le pareti di edifici antistanti (art. 9 del D.M. 1444/1968 e s.m.i.) e pertanto non risulta sanabile la realizzazione di nuovo corpo di fabbrica esterno destinato a locale caldaia.
Inoltre le stesse sarebbero soggette sia all'esame della commissione del paesaggio (art. 12.7 delle NTA del vigente PGT), il cui parere positivo non è oggi determinabile con certezza, sia al preventivo rilascio della dichiarazione asseverata da parte di uno strutturista abilitato circa essere interventi privi di rilevanza nei riguardi della pubblica incolumità e della sicurezza sismica, le cui computazioni e calcoli non possono essere oggi espresse in sede della presente perizia di stima, ma solo al momento della presentazione della pratica stessa (non rientrando quest'ultima nell'incarico conferitomi). Pertanto, in considerazione delle problematiche sopra esposte, sarebbe ipotizzabile in prima ipotesi la necessaria messa in pristino delle stesse allo stato autorizzato.
Considerata altresì:
- la notevole entità delle suddette opere di messa in pristino allo stato autorizzato (tamponamento di parte della cantina, demolizione del corpo di fabbrica posteriore e ricostruzione del garage e vano tecnico come da progetto autorizzato);
- l'ipotetica impossibilità alla realizzazione delle stesse senza cagionare possibile danno alla porzione autorizzata (ricadendo pertanto nella casistica prevista dall'art. 33, comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380);
- la possibilità di realizzare differenti opere autorizzabili dal punto di vista edilizio ed urbanistico, in concomitanza della suddetta sanatoria e messa in pristino, (permesso in sanatoria condizionato di cui all'art. 36 bis, comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) le cui ipotesi progettuali essendo variabili ed imprevedibili non risultano oggi quantificabili;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

è stata conseguentemente quantificata in via cautelativa una percentuale di deprezzamento complessiva, come meglio riportato al capitolo "Stima / formazione lotti", per effetto della svalutazione che comporta l'attuazione di qualsiasi delle suddette ipotesi (fatto salvo diversa quantificazione da parte degli uffici tecnici comunali preposti al momento della presentazione della richiesta di "sanatoria condizionata" o di eventuale "fiscalizzazione" delle difformità non ripristinabili e non sanabili).
In riferimento alle difformità relative ai "nuovi manufatti" si precisa che sull'area di pertinenza esterna del fabbricato residenziale, in prossimità del confine con i lotti vicini, risulta realizzata una tettoia esterna in legno che poggia su colonne prefabbricate; tale opera, in considerazione delle motivazioni urbanistiche suddette, oltre alla mancanza delle condizioni necessarie per le costruzioni a confine, (art. 6.3 delle NTA del vigente PGT, ovvero la presenza sul lotto confinante di una costruzione a confine esistente ed in aderenza), e non essendo stata autorizzata una nuova edificazione contestualmente sui due lotti confinanti in forza di unico titolo abilitativo (mancando anche la relativa convenzione trascritta nei registri immobiliari), non risulta possibile ipotizzare alcuna procedura di sanatoria e pertanto è stato necessario solo valutarne in via cautelativa il costo della conseguente rimozione della stessa, con una percentuale di deprezzamento, come meglio riportato al capitolo "Stima / formazione lotti".
Si precisa infine che a seguito del provvedimento del D.G. Ambiente, energia e sviluppo sostenibile D.d.u.o. 18 gennaio 2016 n.224, che ha integrato le disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto del 30 luglio 2015, è stato chiarito che sono esclusi dall'obbligo di allegazione dell'APE i trasferimenti di immobili conseguenti a procedure esecutive individuali e concorsuali, come la presente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattandosi di una sola unità residenziale con relative pertinenze ed accessori si è provveduto alla formazione di un Lotto Unico.
Nel caso in esame, si è ritenuto realistico determinare il valore venale del bene basandosi sul procedimento della stima comparativa, con la quale vengono considerati i valori unitari di consistenza reperiti da indagini di mercato delle compravendite per beni con analoghe caratteristiche e contemporaneamente si è provveduto a comparare e mediare i prezzi indicati dal servizio O.M.I. (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate) e dal Borsino Immobiliare con la relativa svalutazione anche in conseguenza dell'incerto periodo e della scarsa quantità di transazioni in essere. Gli elementi tecnico-economici considerati nella stima comparativa sono:
- la localizzazione;
- l'epoca di costruzione;
- la destinazione d'uso;
- la tipologia edilizia;
- la superficie commerciale dell'immobile;
- i valori unitari attuali accertati mediante una accurata analisi di mercato e parametri alle circostanze differenziali quali: caratteristiche costruttive, vetustà, grado di finitura e manutenzione, razionalità degli ambienti, livello del piano, ecc..

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si è tenuto conto dell'ubicazione, della viabilità, delle dimensioni e di tutte quelle circostanze che possono influire sulla determinazione del più probabile valore di mercato e su tutte le circostanze esposte nella presente relazione.
Dopo aver analizzato le condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, nonché il mercato delle compravendite per beni similari avvenute nella zona, e dopo aver tenuto conto di tutti quei parametri richiamati nel paragrafo che precede, è stato determinato il prezzo unitario al metro quadrato. Si precisa altresì che la stima è da considerarsi al netto di eventuali inquinamenti/passività ambientali per suolo, sottosuolo, soprassuolo e di qualsiasi natura (es. inquinamento elettromagnetico, da radioattività, ecc.).
Si evidenzia che tutte le pertinenze e gli spazi comuni sono già compresi nel prezzo unitario al metro quadrato.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Suzzara (MN) - Strada Zamiola n. 12
  Unità immobiliare residenziale, facente parte di un fabbricato bifamiliare, simmetrico ed isolato, sita in Comune di Suzzara (MN), località Riva di Suzzara, Strada Zamiola n. 12, e precisamente: abitazione attualmente composta al piano terra (rialzato) da: portico esterno, corridoio, soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, tre camere e bagno, disimpegno con scala interna che conduce a vano lavanderia e bagno, locale caldaia esterno, ed al piano seminterrato, raggiungibile con rampa scala interna, vano cantina non abitabile (oggi utilizzato come taverna), il tutto con annessa area cortiva esterna di pertinenza esclusiva su tre lati (e senza unità/vano garage). Si precisa che il successivo trasferimento immobiliare non sarà soggetto ad Iva ma ad Imposta di Registro.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 220, Sub. 3, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1), Abitazione (1/1)
  Valore di stima del bene: € 194.960,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Suzzara (MN) - Strada Zamiola n. 12	243,70 mq	800,00 €/mq	€ 194.960,00	100,00%	€ 194.960,00
				Valore di stima:	€ 194.960,00

Valore di stima: € 194.960,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri e spese di regolarizzazione urbanistica	9000,00	€
Deprezzamento per rimessa in pristino difformità non sanabili	33,00	%

Valore finale di stima: **€ 102.100,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La presente valutazione è da intendersi a corpo, nonostante l'indicazione delle superfici commerciali, e non a misura, essendo il calcolo della consistenza immobiliare dello stato autorizzato puramente orientativo per le motivazioni espresse ai capitoli precedenti.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che il sopralluogo effettuato è stato di tipo "ricognitivo" pertanto senza l'applicazione di verifiche di tipo invasivo e/o adoperando qualsiasi metodologia che potesse alterare lo stato dei luoghi, compreso lo spostamente di eventuale arredo/materiale di varia natura presente: pertanto lo scrivente si solleva da ogni e qualsiasi responsabilità in merito ad eventuali presente di vizi, difetti, materiali/rifiuti (pericolosi, nocivi, etc.) occulti, e qualsiasi altro elemento non riscontrabile durante il sopralluogo peritale stesso ma che dovesse emergere in futuro anche se non relazionato.

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 01/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Iattoni Stefano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Ricerche anagrafiche, corrispondenza ed altri allegati - Lotto Unico
- ✓ Visure e schede catastali - in ordine cronologico - Lotto Unico
- ✓ Planimetrie catastali - in ordine cronologico - Lotto Unico
- ✓ Estratti di mappa - in ordine cronologico - Lotto Unico
- ✓ Atto di provenienza - Visure ipotecarie - Lotto Unico
- ✓ Altri allegati - Documentazione Comunale ed Urbanistica - Lotto Unico
- ✓ Altri allegati - Accertamento contratti di locazione - Lotto Unico
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica - Lotto Unico
- ✓ Altri allegati - DOCFA - Lotto Unico

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Suzzara (MN) - Strada Zamiola n. 12
  Unità immobiliare residenziale, facente parte di un fabbricato bifamiliare, simmetrico ed isolato, sita in Comune di Suzzara (MN), località Riva di Suzzara, Strada Zamiola n. 12, e precisamente: abitazione attualmente composta al piano terra (rialzato) da: portico esterno, corridoio, soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, tre camere e bagno, disimpegno con scala interna che conduce a vano lavanderia e bagno, locale caldaia esterno, ed al piano seminterrato, raggiungibile con rampa scala interna, vano cantina non abitabile (oggi utilizzato come taverna), il tutto con annessa area cortiva esterna di pertinenza esclusiva su tre lati (e senza unità/vano garage). Si precisa che il successivo trasferimento immobiliare non sarà soggetto ad Iva ma ad Imposta di Registro. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 220, Sub. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1), Abitazione (1/1) Destinazione urbanistica: Non trattandosi di terreni non si è provveduto a richiedere il C.d.u. (Legge 47/1985). Si precisa che il lotto risulta inserito nel Tessuto Urbano Consolidato, in zona R1 "Tessuto delle frazioni edificato lungo la viabilità storica extraurbana caratterizzato da conurbazioni lineari agricolo residenziali" di cui all'art 12 delle norma del Piano delle Regola del vigente PGT del comune di Suzzara. In tale zona "Possono essere mantenute le destinazioni d'uso attuali; sono ammesse altre destinazioni solo se compatibili con l'integrità e l'unitarietà dell'immobile. Sono escluse le destinazioni produttive industriali e artigianali incompatibili con le funzioni residenziali e le medie e grandi strutture di vendita commerciali"; per quanto riguarda i lotti già costruiti, come quello in oggetto, "La fabbricabilità fondiaria è pari alla Superficie lorda di pavimento esistente". In deroga a quanto anzidetto è solo previsto che "gli edifici presenti possono essere sottoposti a ristrutturazione edilizia con eventuale ampliamento, una tantum, per adeguamenti sanitari e impiantistici pari a mq. 30 di Slp a condizione che non siano interessati i fronti del fabbricato verso gli spazi pubblici". Si precisa infine che "Gli interventi di restauro, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione ammessi devono essere tutti soggetti a valutazione paesaggistica".

Prezzo base d'asta: **€ 102.100,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 102.100,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Suzzara (MN) - Strada Zamiola n. 12		
Diritto reale:	Proprietà Abitazione	**Quota**	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 220, Sub. 3, Categoria A2	**Superficie**	243,70 mq
Stato conservativo:	In generale l'unità immobiliare in oggetto si presenta in discreto stato di conservazione, come meglio descritto al capitolo "Caratteristiche costruttive prevalenti".		
Descrizione:	Unità immobiliare residenziale, facente parte di un fabbricato bifamiliare, simmetrico ed isolato, sita in Comune di Suzzara (MN), località Riva di Suzzara, Strada Zamiola n. 12, e precisamente: abitazione attualmente composta al piano terra (rialzato) da: portico esterno, corridoio, soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, tre camere e bagno, disimpegno con scala interna che conduce a vano lavanderia e bagno, locale caldaia esterno, ed al piano seminterrato, raggiungibile con rampa scala interna, vano cantina non abitabile (oggi utilizzato come taverna), il tutto con annessa area cortiva esterna di pertinenza esclusiva su tre lati (e senza unità/vano garage). Si precisa che il successivo trasferimento immobiliare non sarà soggetto ad Iva ma ad Imposta di Registro.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dall'esecutata **** Omissis **** come in precedenza generalizzata. Si precisa inoltre che, secondo quanto riportato sul certificato di residenza rilasciato dall'anagrafe del comune di Suzzara, presso l'immobile in oggetto, avente indirizzo Strada Zamiola n. 12 - 46029 - Suzzara, risulterebbe residente anche il signor **** Omissis ****.		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a MANTOVA il 16/11/2011
  Reg. gen. 13913 - Reg. part. 2614
  Quota: 1/1
  Importo: € 532.832,65
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 350.000,00
  Rogante: TRIBUNALE DI MANTOVA
  Data: 15/11/2011
  N° repertorio: 1857
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a MANTOVA il 07/12/2011
  Reg. gen. 14895 - Reg. part. 2777
  Quota: 1/1
  Importo: € 323.834,78
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 370.000,00
  Rogante: TRIBUNALE DI MANTOVA
  Data: 01/12/2011
  N° repertorio: 4585

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a MANTOVA il 03/05/2024
  Reg. gen. 5850 - Reg. part. 4326
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009