

# TRIBUNALE DI MANTOVA

CANCELLERIA FALLIMENTARE

## LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 11/2023

Dichiarata in data 20/06/2023

# MANIFATTURA REGINA

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
**e dei soci**  
[REDACTED]

GIUDICE DELEGATO: **Dott. Mauro Pietro BERNARDI**

CURATORE: **Rag. Fabio BOVI**

## PERIZIA ESTIMATIVA DI BENI IMMOBILI E MOBILI

---

*Consulenza tecnico legale ed estimativa, giudiziale e di parte*

Via P. Mattarella, 17 - 46029 Suzzara (MN)

C.f. ZNN GND 68L31 E897I - P.IVA 02227670201

Tel. 380 4796918 - E-mail [guidoandrezanini@alice.it](mailto:guidoandrezanini@alice.it)

---

## INDICE

PREMESSA	Pag. 4
IDENTIFICAZIONE DEI BENI E CARATTERISTICHE GENERALI	Pag. 4
CRITERI DI STIMA DEI BENI IMMOBILI	Pag. 4
CRITERI DI STIMA DEL BENE MOBILE	Pag. 5
SUDDIVISIONE IN LOTTI	Pag. 6
LOTTO N. 1	Pag. 7
DESCRIZIONE SINTETICA	Pag. 7
TITOLARITÀ	Pag. 7
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Pag. 8
CONFINI	Pag. 8
CRONISTORIA DATI CATASTALI	Pag. 8
CORRISPONDENZA CATASTALE	Pag. 10
STATO CONSERVATIVO	Pag. 11
PARTI COMUNI	Pag. 11
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E CONSISTENZA	Pag. 12
PRECISAZIONI E SERVITÙ	Pag. 14
STATO DI OCCUPAZIONE	Pag. 15
CANONE DI LOCAZIONE	Pag. 15
PROVENIENZE VENTENNALI	Pag. 15
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	Pag. 16
NORMATIVA URBANISTICA	Pag. 17
REGOLARITÀ EDILIZIA	Pag. 19
PRESTAZIONE ENERGETICA	Pag. 21
TRATTAMENTO FISCALE ALLA VENDITA	Pag. 21
EDILIZIA PUBBLICA CONVENZIONATA	Pag. 21
STIMA	Pag. 22
LOTTO N. 2	Pag. 24
DESCRIZIONE SINTETICA	Pag. 24
TITOLARITÀ	Pag. 24
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Pag. 25
CONFINI	Pag. 25
CRONISTORIA DATI CATASTALI	Pag. 25
CORRISPONDENZA CATASTALE	Pag. 27
STATO CONSERVATIVO	Pag. 29
PARTI COMUNI	Pag. 29
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E CONSISTENZA	Pag. 30
PRECISAZIONI E SERVITÙ	Pag. 32
STATO DI OCCUPAZIONE	Pag. 33
CANONE DI LOCAZIONE	Pag. 33
PROVENIENZE VENTENNALI	Pag. 33
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	Pag. 34
NORMATIVA URBANISTICA	Pag. 35

REGOLARITÀ EDILIZIA	Pag. 36
PRESTAZIONE ENERGETICA	Pag. 39
TRATTAMENTO FISCALE ALLA VENDITA	Pag. 40
EDILIZIA PUBBLICA CONVENZIONATA	Pag. 40
STIMA	Pag. 40
LOTTO N. 3	Pag. 42
DESCRIZIONE SINTETICA	Pag. 42
TITOLARITÀ	Pag. 42
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Pag. 43
CONFINI	Pag. 43
CRONISTORIA DATI CATASTALI	Pag. 44
CORRISPONDENZA CATASTALE	Pag. 45
STATO CONSERVATIVO	Pag. 47
PARTI COMUNI	Pag. 47
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E CONSISTENZA	Pag. 47
PRECISAZIONI E SERVITÙ	Pag. 50
STATO DI OCCUPAZIONE	Pag. 50
CANONE DI LOCAZIONE	Pag. 51
PROVENIENZE VENTENNALI	Pag. 51
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	Pag. 52
NORMATIVA URBANISTICA	Pag. 53
REGOLARITÀ EDILIZIA	Pag. 54
PRESTAZIONE ENERGETICA	Pag. 58
TRATTAMENTO FISCALE ALLA VENDITA	Pag. 58
EDILIZIA PUBBLICA CONVENZIONATA	Pag. 58
STIMA	Pag. 59
LOTTO N. 4 - BENE MOBILE REGISTRATO	Pag. 61
RIEPILOGO DEL VALORE DEI BENI	Pag. 62
INDICE DEGLI ALLEGATI	Pag. 63

## PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Guido Andrea Zanini, iscritto al Collegio Geometri e Geometri laureati della Provincia di Mantova al n. 2575 ed all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Mantova al n. 683, con studio in Suzzara (MN), Via P. Mattarella, 17, è stato nominato in data 13/07/2023 dall'Ill.mo Sig. Curatore Rag. Fabio Bovi quale perito stimatore incaricato di assisterlo nella valutazione dei beni immobili e del bene mobile di pertinenza della procedura, con autorizzazione giudiziale alla nomina in data 17/07/2023.

Assunte le opportune informazioni presso il Curatore della liquidazione giudiziale, presso i legali rappresentanti della società, compiute le dovute ispezioni catastali, ipocatastali e tecnico amministrative, l'estensore della presente ha proceduto all'esecuzione dei sopralluoghi ritenuti necessari per l'individuazione e lo studio del compendio immobiliare oggetto di valutazione.

I beni di proprietà della ditta in oggetto sono stati inventariati con verbale redatto in data 03/07/2023.

## IDENTIFICAZIONE DEI BENI E CARATTERISTICHE GENERALI

Il compendio immobiliare in proprietà ai soci della  
è costituito da:

BENI IMMOBILI: Tre appartamenti e quattro autorimesse/posti auto (oltre alla proporzionale quota delle parti comuni), siti in Ceresara (MN).

- UNITA' IMMOBILIARI IN VIA CORNELIO DR. FRANCESCO:

Comune di Ceresara, NCEU fg. 10 p.lla 737 sub 1 cat A/2;

Comune di Ceresara, NCEU fg. 10 p.lla 737 sub 2 cat C/6;

Comune di Ceresara, NCEU fg. 10 p.lla 737 sub 3 cat C/6;

- UNITA' IMMOBILIARI IN VIA BISSONA:

Comune di Ceresara, NCEU fg. 29 p.lla 241 sub 4 cat C/6;

Comune di Ceresara, NCEU fg. 29 p.lla 241 sub 5 cat A/2;

Comune di Ceresara, NCEU fg. 29 p.lla 241 sub 6 cat A/2;

Comune di Ceresara, NCEU fg. 29 p.lla 241 sub 7 cat C/6;

Comune di Ceresara, NCEU fg. 29 p.lla 241 sub 8 B.C.N.C.;

Comune di Ceresara, NCEU fg. 29 p.lla 233 cat C/2 B.C.C..

BENE MOBILE REGISTRATO: Autovettura per il trasporto di persone VW Passat 2.0 TDI.

## CRITERI DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

Al fine di giungere alla stima dei beni immobili si è proceduto in fase preliminare

all'acquisizione ed analisi delle informazioni necessarie allo studio e redazione della presente relazione di stima; si è quindi proceduto all'esecuzione di tutti i sopralluoghi necessari all'ispezione dei beni; si sono reperiti presso i pubblici uffici i documenti necessari all'adempimento del mandato ricevuto; si è verificata la corrispondenza tra i documenti reperiti ed il compendio oggetto di stima; si è analizzata la conformità dello stesso ai documenti depositati presso i pubblici enti (titoli edilizi e atti catastali in particolare); si è determinato il valore ordinario del compendio riferito all'attualità previa elaborazione delle informazioni raccolte, reperimento di prezzi di beni simili suffragati dalla consultazione di operatori del settore ed adottando criteri analitici e sintetico-comparativi (nel caso della presente si è tenuto conto dei valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, di stampa e siti web specializzati); si è infine computato il valore reale tenendo conto di aggiunte o detrazioni da applicare al valore ordinario.

La stima eseguita è improntata a principi di prudenza, al fine di individuare valori che siano corrispondenti quanto più possibile alle attese del mercato immobiliare, stante altresì la particolare stagnazione di quest'ultimo.

Si precisa inoltre che la consistenza del compendio immobiliare è stata desunta per i terreni dalle superfici catastali indicate in visura e per i fabbricati dalle schede planimetriche catastali depositate presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate di Mantova -ex Agenzia del Territorio-, previa esecuzione di rilievi dimensionali assunti in loco con misurazioni a campione, al fine della verifica dell'attendibilità delle planimetrie. Le valutazioni effettuate nel presente elaborato peritale sono da intendersi a corpo e non a misura essendo il calcolo della consistenza immobiliare puramente orientativo per l'individuazione di un corretto valore di stima.

#### **CRITERI DI STIMA DEL BENE MOBILE**

Al fine di giungere alla stima del bene mobile si è proceduto in fase preliminare all'acquisizione ed analisi delle informazioni originarie necessarie allo studio e redazione della presente relazione di stima; si è quindi proceduto all'esecuzione dei sopralluoghi necessari all'ispezione del bene; si sono reperite presso la proprietà le informazioni necessarie all'adempimento del mandato ricevuto; si è determinato il valore ordinario del bene riferito all'attualità previa elaborazione delle informazioni raccolte, reperimento di prezzi di beni simili; nel caso specifico si è tenuto conto, ove possibile, del valore del bene all'acquisto, della propria vetustà, dello stato d'uso, dell'obsolescenza tecnologica, della commerciabilità in relazione all'entità della domanda di mercato; si è infine computato il valore reale tenendo conto di aggiunte o detrazioni da applicare al valore ordinario.

Anche per questo bene si è ritenuto di adottare criteri analitici e sintetico-comparativi previo il reperimento di prezzi di beni simili suffragati dalla consultazione di operatori del settore e di siti web specializzati.

Il bene è stato valutato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova controllando visivamente lo stato di conservazione e presumendo, quando non espressamente dichiarato, che detto bene sia funzionante e dotato dei libretti d'uso e manutenzione.

E' doveroso precisare altresì che i valori espressi sono considerati I.V.A. esclusa.

## SUDDIVISIONE IN LOTTI

Si è proceduto alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1 - Villetta a schiera di un piano fuori terra con annessi due posti auto coperti al piano terra, nonché area cortiva pertinenziale, ubicata in Ceresara (MN), Via Cornelio Dr. Francesco, 7, compresa la proporzionale quota delle parti comuni del fabbricato. Beni così catastalmente individuati:

- Comune di Ceresara, NCEU fg. 10 p.lla 737 sub 1 cat A/2;
- Comune di Ceresara, NCEU fg. 10 p.lla 737 sub 2 cat C/6;
- Comune di Ceresara, NCEU fg. 10 p.lla 737 sub 3 cat C/6.

LOTTO 2 - Civile abitazione composta da appartamento disposto ai piani terra e primo di maggior fabbricato bifamiliare, con annessa autorimessa ed area cortiva comune, oltre a locale di deposito comune, ubicato in Ceresara (MN), Via Bissona, 25/A, compresa la proporzionale quota delle parti comuni del fabbricato. Bene così catastalmente individuato:

- Comune di Ceresara, NCEU fg. 29 p.lla 241 sub 5 cat A/2;
- Comune di Ceresara, NCEU fg. 29 p.lla 241 sub 7 cat C/6,

LOTTO 3 - Civile abitazione composta da appartamento disposto ai piani terra e primo di maggior fabbricato bifamiliare, con annessa autorimessa ed area cortiva comune, oltre a locale di deposito comune, ubicato in Ceresara (MN), Via Bissona, 25/B, compresa la proporzionale quota delle parti comuni del fabbricato. Bene così catastalmente individuato:

- Comune di Ceresara, NCEU fg. 29 p.lla 241 sub 6 cat A/2;
- Comune di Ceresara, NCEU fg. 29 p.lla 241 sub 4 cat C/6;

LOTTO 4 - Autovettura per il trasporto di persone VW Passat 2.0 TDI.

# LOTTO N. 1

Villetta a schiera di un piano fuori terra con annessi due posti auto coperti al piano terra, nonché area cortiva pertinenziale, ubicata in Ceresara (MN), Via Cornelio Dr. Francesco, 7, compresa la proporzionale quota delle parti comuni del fabbricato. Beni così catastalmente individuati:

- Comune di Ceresara, NCEU fg. 10 p.lla 737 sub 1 cat A/2;
- Comune di Ceresara, NCEU fg. 10 p.lla 737 sub 2 cat C/6;
- Comune di Ceresara, NCEU fg. 10 p.lla 737 sub 3 cat C/6.



## DESCRIZIONE SINTETICA

Villetta a schiera di un piano fuori terra con annessi due posti auto coperti al piano terra, nonché area cortiva pertinenziale, ubicata in Ceresara (MN), Via Cornelio Dr. Francesco, 7, compresa la proporzionale quota delle parti comuni del fabbricato.

## TITOLARITÀ

Il compendio appartiene ai seguenti intestati:

-

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE



Il lotto è composto dai seguenti beni (Comune Censuario Ceresara - MN):

Catasto Fabbricati							
Dati Identificativi			Dati di Classamento				
Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita (€)
10	737	1	A/2	3	4 vani	Tot. 90 mq	258,23
10	737	2	C/6	1	11 mq	Tot. 11 mq	19,88
10	737	3	C/6	1	11 mq	Tot. 11 mq	19,88

Si precisa che dalle visure catastali al catasto terreni la P.lla n. 737 del Fg. 10 risulta avere estensione complessiva di mq 305.

## CONFINI

In corpo unico, da Nord in senso orario N.E.S.O. (come risultanti dal vigente estratto di mappa) fg. 10 p.lla 735, p.lla 629, p.lla 707, p.lla 570 (Via Cornelio Dr. Francesco), p.lla 736.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Sulla scorta delle visure catastali storiche si redige di seguito la storia catastale al N.C.E.U. del compendio di cui al titolo e delle particelle che l'hanno generato:

La **p.lla 737 sub. 1** del fg. 10 deriva da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/06/2015 Pratica n. MN0044464 in atti dal 26/06/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17162.1/2015);
- COSTITUZIONE del 26/06/2014 Pratica n. MN0051781 in atti dal 26/06/2014

COSTITUZIONE (n. 601.1/2014).

La **p.lla 737 sub. 2** del fg. 10 deriva da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/06/2015 Pratica n. MN0044464 in atti dal 26/06/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17162.1/2015);
- COSTITUZIONE del 26/06/2014 Pratica n. MN0051781 in atti dal 26/06/2014 COSTITUZIONE (n. 601.1/2014).

La **p.lla 737 sub. 3** del fg. 10 deriva da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/07/2015 Pratica n. MN0045348 in atti dal 02/07/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17350.1/2015);
- VARIAZIONE del 02/07/2014 Pratica n. MN0053406 in atti dal 02/07/2014 CORRETTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 18503.1/2014);
- COSTITUZIONE del 26/06/2014 Pratica n. MN0051781 in atti dal 26/06/2014 COSTITUZIONE (n. 601.1/2014).

Al N.C.T. risulta correlata la **p.lla 737 del fg. 10**, Comune censuario Ceresara, con la seguente storia catastale:

- **p.lla 737 del fg. 10**, ENTE URBANO, Superficie mq 305, deriva da Tipo Mappale del 11/06/2014 Pratica n. MN0047766 in atti dal 11/06/2014 presentato il 10/06/2014 (n. 47766.1/2014) [Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio 10 P.lle 734, 735, 736];
- p.lla 737 del fg. 10, PRATO IRRIG Classe 2, Superficie mq 305, RD € 2,84, RA € 2,60, deriva da FRAZIONAMENTO del 11/06/2014 Pratica n. MN0047766 in atti dal 11/06/2014 presentato il 10/06/2014 (n. 47766.1/2014) [Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio 10 P.lla 705; sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio 10 P.lle 734, 735, 736, 738];
- la stessa proviene dalla **p.lla 705 del fg. 10**, PRATO IRRIG Classe 2, Superficie mq 1880, RD € 17,48, RA € 16,02, deriva da FRAZIONAMENTO del 09/06/2011 Pratica n. MN0106941 in atti dal 09/06/2011 presentato il 09/06/2011 (n. 106941.1/2011) [Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio 10 P.lla 670; sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio 10 P.lle 706 e 707];
- la stessa proviene dalla **p.lla 670 del fg. 10**, PRATO IRRIG Classe 2, Superficie mq 2716, RD € 25,25, RA € 23,14, deriva da FRAZIONAMENTO del 21/03/2008 Pratica n. MN0041864 in atti dal 21/03/2008 (n. 41864.1/2008) [Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio 10 P.lla 630; sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio 10 P.lla 669];

- la stessa proviene dalla **p.lla 630 del fg. 10**, PRATO IRRIG Classe 2, Superficie mq 3095, RD € 28,77, RA € 26,37, deriva da FRAZIONAMENTO del 06/10/2004 Pratica n. MN0088873 in atti dal 06/10/2004 (n. 88873.1/2004) [Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio 10 P.lla 546; sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio 10 P.lla 629];
- la stessa proviene dalla **p.lla 546 del fg. 10**, PRATO IRRIG Classe 2, Superficie mq 7810, RD € 72,60, RA € 66,55, deriva da FRAZIONAMENTO del 04/11/2000 Pratica n. 115691 in atti dal 04/11/2000 (n. 115695.1/2000) [Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio 10 P.lla 448; sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio 10 P.lla 547];
- la stessa proviene dalla **p.lla 448 del fg. 10**, PRATO IRRIG Classe 2, Superficie mq 8037, RD L. 144.666, RA L. 132.611, deriva da FRAZIONAMENTO del 11/05/1998 in atti dal 15/05/1998 (n. 8485.2/1998) [Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio 10 P.lla 432; sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio 10 P.lla 449];
- la stessa proviene dalla **p.lla 432 del fg. 10**, PRATO IRRIG Classe 2, Superficie mq 8970, RD L. 161.460, RA L. 148.005, deriva da FRAZIONAMENTO del 26/11/1997 in atti dal 04/12/1997 (n. 20192.1/1997) [Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio 10 P.lla 111; sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio 10 P.lla 433];
- la stessa proviene dalla **p.lla 111 del fg. 10**, PRATO IRRIG Classe 2, Superficie mq 9450, RD L. 170.100, RA L. 155.925, deriva da FRAZIONAMENTO del 18/02/1981 in atti dal 30/06/1984 (n. 12182) [Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio 10 P.lla 229];
- p.lla 111 del fg. 10, PRATO IRRIG Classe 2, Superficie mq 9470, RD L. 170.460, RA L. 156.255, deriva da Impianto meccanografico del 14/05/1976.

### CORRISPONDENZA CATASTALE

Presi in esame la scheda planimetrica catastale depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate, Catasto fabbricati, Ufficio provinciale di Mantova con protocollo n. MN0051781 del 26/06/2014 dal Geom. Chiara Rigolin e l'Elaborato planimetrico depositato con protocollo n. MN0020115 in data 09/03/2016 sempre dal Geom. Rigolin, si sono riscontrate in sede di sopralluogo le seguenti principali incongruenze:

Per l'appartamento NCEU fg. 12 p.lla 737 sub 1:

- Nel locale ingresso/cucina/soggiorno è rappresentata graficamente una canna fumaria delle dimensioni di circa mq 0,30x0,25 che in realtà non è presente;
- La camera da letto posta a nordovest, a confine con le ragioni del mappale n. 736, è rappresentata con una rientranza della muratura (zona finestra) che determinerebbe maggior superficie del locale, ma questa rientranza non è in realtà presente.

Per il posto auto coperto NCEU fg. 12 p.lla 737 sub 2:

- Nessuna difformità catastale; si rileva però che lo spazio individuato (adiacente alla parete sudorientale dell'abitazione) risulta utilizzabile solo in parte in quanto occupato dall'unità esterna Mitsubishi Electric Ecodan del sistema idronico dell'appartamento, collocata a terra, e in parte interessato dallo spazio di apertura degli oscuri ad anta delle finestre del bagno e di una camera da letto.

Per il posto auto coperto NCEU fg. 12 p.lla 737 sub 3:

- Nulla da rilevare.

Si pone in evidenza che il richiamato Elaborato planimetrico individua per errore entrambe i posti auto coperti con lo stesso identificativo (sono graficamente rappresentati due posti auto individuati come p.lla 737 sub 2 e nessun posto auto p.lla 737 sub 3).

Necessita per quanto sopra di aggiornamento degli atti catastali.

#### **STATO CONSERVATIVO**

I beni si trovano in buono stato conservativo. Gli interni dell'appartamento si presentano pressoché pari al nuovo.

Gli sporti di gronda della copertura, realizzata con orditura di travi, travetti ed assito ligneo a vista, necessitano invece di ordinaria manutenzione.

#### **PARTI COMUNI**

Dall'elenco dei subalterni assegnati depositato agli atti dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale – Territorio Servizi catastali, ed annesso all'Elaborato planimetrico prot. n. MN0020115 del 09/03/2016, non risulta la presenza di beni comuni per il compendio di cui al titolo.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E CONSISTENZA



Ceresara è un comune della provincia di Mantova della superficie di circa 37 kmq con una popolazione di circa 2500 abitanti. Per nome e storia Ceresara è una terra di ciliegie, infatti sul territorio ceresarese trovano dimora e cura circa sei mila piante di ciliegio dalle quali si ottiene una importante produzione per la provincia di Mantova.

L'economia locale è basata sull'agricoltura, specializzata nella coltivazione di cereali, foraggi, frutta, uve ed ortaggi. Tra le occupazioni rurali compare anche l'allevamento di bovini, suini ed avicoli. Il secondario è ben rappresentato, soprattutto nei comparti tessile, dell'abbigliamento, delle calzature, metallurgico, della produzione di materiali da costruzione, alimentare, edile, della lavorazione del legno e della produzione e distribuzione di gas. Il terziario si compone del servizio bancario, oltre che di una discreta rete distributiva. Le strutture scolastiche garantiscono la sola istruzione obbligatoria.

Il compendio oggetto di studio dista (in linea d'aria):

- 250 m circa dal più vicino negozio di generi alimentari;
- 380 m circa dall'ufficio postale di Ceresara;
- 400 m circa dalla locale farmacia;
- 400÷450 m circa da scuole materne, elementari e medie di Ceresara;
- 500 m circa dal municipio e sede della Polizia locale;
- 520 m circa dalla Parrocchia della Santissima Trinità;
- 5,8 km circa dalla SP 236 (ex SS 236 "Goitese" Mantova-Brescia);
- 12 km circa dalla SP 343 (ex SS 343 "Asolana" Parma-Montichiari);
- 13 km circa dal più vicino Ospedale (Ospedale di Asola);
- 21,6 km circa dal casello autostradale di Desenzano del Garda (E70);
- 24,2 km circa dal casello autostradale di Nogarole Rocca (A22).

La villetta oggetto di procedura è inserita in maggior fabbricato residenziale composto da quattro unità abitative con rispettive autorimesse.

La struttura portante del fabbricato è costituita da fondazioni di calcestruzzo, da murature portanti in laterizio con isolamento perimetrale a cappotto e tramezze interne intonacate e tinteggiate, da travi e pilastri in cemento armato, da solai realizzati in laterocemento armato, da copertura a falde ad orditura lignea con guaina, pannello isolante e manto di copertura in tegole di cemento e lattoneria in lamiera preverniciata.

L'edificio è allacciato alla fognatura comunale, alla rete elettrica, del gasdotto e al pubblico acquedotto.

Finiture esterne: pareti finite con tinteggio di colore chiaro e zoccolo in gres alla base, davanzali in marmo e sporti di gronda in orditura lignea a vista.

L'unità è dotata di area cortiliva pertinenziale ad uso esclusivo (sia sul lato meridionale che su quello occidentale), sistemata a in parte con blocchetti di calcestruzzo colorato a formare la pavimentazione carrabile e in parte a terreno incolto. L'accesso pedonale e carraio dalla Via Cornelio Dr. Francesco sono arretrati rispetto al confine di proprietà.

La delimitazione di proprietà è costituita da basso muretto con sovrastante rete metallica plastificata sottesa da paletti in ferro.

L'abitazione in esame è distribuita al piano terreno e composto da zona giorno esposta a Sud (costituita da ampio locale open-space ad uso ingresso, soggiorno e cucina, con adiacente bagno) e da zona notte orientata a Nord (costituita da disimpegno, due camere da letto e lavanderia). Si aggiunge l'area cortiliva distribuita sui due lati dell'edificio.

Il bene presenta altezza interna netta di m 2,70 circa e finiture quali: pavimentazione in gres porcellanato, serramenti in legno con finestre a triplo vetro ed oscuri in legno, porte interne cieche in legno tamburato e portoncino blindato d'ingresso, rivestimenti in gres nell'angolo cottura (ricavato nella cucina-soggiorno), nel bagno (attrezzato con lavandino, vaso, bidet e vasca da bagno; i sanitari sono di colore bianco) e in parte della lavanderia (attrezzata con lavatoio e doccia).

L'unità è dotata di impianto elettrico per illuminazione e forza motrice con quadro interno regolarmente dotato di interruttore differenziale magnetotermico, di riscaldamento autonomo con caldaia per esterni a gas metano incassata nella parete perimetrale (Immergas Victrix Intra 26 kW) e pannelli radianti a pavimento (thermoarredo nel bagno), di impianto idrico sanitario, videocitofonico e d'antenna; presenza di sistema idronico composto da pompa di calore inverter Mitsubishi Ecodan con Hydrobox e ventilconvettori incassati nelle pareti. Gli impianti risultano a norma

Un posto auto coperto (p.lla 737 sub 2) risulta ricavato a sudest dell'abitazione, esternamente, a lato del bagno e della camera da letto, in adiacenza alla muratura perimetrale; lo stesso è caratterizzato da parete muraria su un lato, da sporgenze murarie su due lati, da pavimentazione per esterni e copertura costituita dalla sporgenza di gronda del tetto dell'abitazione. L'impiego di tale posto auto risulta particolarmente limitato dalla presenza dell'unità esterna del sistema idronico Mitsubishi Electric Ecodan, fissata a terra, nonché dello spazio necessario all'apertura degli oscuri di camera da letto e bagno.

L'ulteriore posto auto coperto (p.lla 737 sub 3) risulta ricavato a nordovest dell'abitazione, nello spazio architettonico contenuto fra ingresso, camera da letto e proprietà confinante (p.lla 736) ed è caratterizzato da pareti in muratura su tre lati, pavimentazione per esterni e copertura in solaio di laterocemento. Presente il punto di illuminazione a soffitto.

## CONSISTENZA

<b>CONSISTENZA APPARTAMENTO (p.lla 737 sub 1)</b>			
Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente	Superficie convenzionale (mq)
Abitazione	86,67	1	86,67
Cortile esclusivo	196,2	0,15 fino a 25 mq; 0,05 oltre i 25 mq	12,31
<b>Totale Superficie convenzionale mq</b>			<b>98,98</b>

<b>CONSISTENZA POSTO AUTO (p.lla 737 sub 2)</b>			
Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente	Superficie convenzionale (mq)
Posto auto coperto	11,50	0,35	4,03
<b>Totale Superficie convenzionale mq</b>			<b>4,03</b>

<b>CONSISTENZA POSTO AUTO (p.lla 737 sub 3)</b>			
Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente	Superficie convenzionale (mq)
Posto auto coperto	10,63	0,35	3,72
<b>Totale Superficie convenzionale mq</b>			<b>3,72</b>

Per la individuazione dei coefficienti di incidenza/ragguaglio si è fatto riferimento alle indicazioni del Codice delle Valutazioni Immobiliari.

## PRECISAZIONI E SERVITÙ

Reca l'atto di provenienza (compravendita del 09/06/2015 trascritta a Castiglione delle Stiviere il 12/06/2015 ai nn. 2175/1508):

*"[...] La presente vendita viene fatta ed accettata a corpo, con tutti – di quanto alienato – gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, accessori ed accessioni, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, ben noto alla Parte Acquirente, nonché con la proprietà pro-quota e l'uso in comune delle parti indivise".*

*"[...] Si precisa che l'area di terreno, sulla quale sorgono gli immobili in parola, è stata oggetto di convenzione di lottizzazione con il Comune di Ceresara trascritta a Castiglione delle Stiviere in data 29 settembre 2005 ai n.ri: 5225 RG e 3007 RP. Resta inteso tra le parti che l'adempimento agli obblighi*

relativi a tale convenzione, ove non già avvenuto, verrà effettuato ad esclusiva cura e spese della Società Venditrice”.

Il compendio non risulta essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

### STATO DI OCCUPAZIONE

Il compendio, per quanto apparentemente libero, od occupato in modo che si presume non continuativo, risulta formalmente luogo di residenza della proprietaria Sig.ra \_\_\_\_\_ a far data dal 30/09/2022<sup>1</sup>, nonché sede legale della società

### CANONE DI LOCAZIONE

Non risultano in essere contratti di comodato né locazioni immobiliari a carico dei beni in argomento (verifica condotta presso Agenzia delle Entrate in data 21/08/2023, come da documentazione allegata).

### PROVENIENZE VENTENNALI

Il compendio distinto al N.C.E.U. fg. 10 P.lla 737 Subb. nn. 1, 2 e 3 perveniva alla Sig.ra \_\_\_\_\_ dalla venditrice \_\_\_\_\_, in forza di:

- Atto di compravendita del 09/06/2015 Pubblico ufficiale IACOPPE PIERPAOLO Sede MANTOVA (MN) Repertorio n. 34811/10532, registrato a Mantova il 11/06/2015 al n. 5589 Serie 1T, trascritto a Castiglione delle Stiviere il 12/06/2015 ai nn. 2175/1508.

Tali unità immobiliari erano state costituite al catasto dei fabbricati con Pratica n. MN0051781 del 26/06/2014: al N.C.T. risulta correlata la p.lla 737 del fg. 10.

La p.lla 670 del fg. 10 (da cui derivò in seguito la p.lla 705 e più tardi la 737 del fg. 10) perveniva alla \_\_\_\_\_ per modifica della ragione sociale e trasferimento della sede (ex \_\_\_\_\_), in forza di:

- Verbale di assemblea del 26/04/2010 a rogito del Notaio ROSSI FABRIZIO Sede GOITO (MN) Repertorio n. 49924/12578, registrato a Castiglione delle Stiviere il 05/05/2010 al Volume 1 n. 873 - VERBALE DI ASSEMBLEA DI S.R.L. Voltura n.

<sup>1</sup> Si rimanda alle allegate certificazioni anagrafiche

3858.1/2010 - Pratica n. MN0060234 in atti dal 21/05/2010.

Il terreno contraddistinto dalla p.lla 630 del fg. 10 (da cui derivò in seguito la p.lla 670 del fg. 10), giunse in proprietà alla

, in forza di:

- Atto del 23/11/2004 Pubblico ufficiale NICOLINI MARIO Sede MANTOVA (MN) Repertorio n. 70833/31766, registrato a Mantova il 06/12/2004 al n. 7675, trascritto a Castiglione delle Stiviere il 10/12/2004 ai nn. 6840/4174.

A la p.lla 111 del fg. 10 (da cui derivò la p.lla 432, e più tardi la p.lla 448, più tardi ancora la p.lla 546 e infine la p.lla 630 del fg. 10) pervenne per:

- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15/08/1994 - UR Sede MANTOVA (MN) Registrazione Volume 862 n. 88 registrato in data 13/02/1995 - Voltura n. 860.1/1995 in atti dal 01/03/1995.

Precedenti intestatari della p.lla 111 del fg. 10 furono:

- Usufrutto 1/2 fino al 15/08/1994;
- Proprietà fino al 15/08/1994;

in forza di:

- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 09/06/1978 - US Sede MANTOVA (MN) Registrazione Volume 190 n. 23 registrato in data 09/10/1978 - Voltura n. 11882 in atti dal 30/06/1984;

Precedenti intestatari della p.lla 111 del fg. 10 furono:

- Proprietà fino al 09/06/1978;
- Usufrutto 1/2 fino al 09/06/1978;
- Usufrutto 1/2 fino al 09/06/1978;

in forza di:

- VOLTURA D'UFFICIO del 20/03/1982 - Voltura n. 11782 in atti dal 30/06/1984.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Reca l'atto di provenienza (compravendita del 09/06/2015 trascritta a Castiglione delle Stiviere il 12/06/2015 ai nn. 2175/1508):

*“La società venditrice [...] Garantisce, altresì, la libertà degli stessi immobili da ipoteche, iscrizioni od altri gravami comunque pregiudizievoli, obbligandosi, in caso contrario, per ogni evizione o molestia a*

*norma di legge e per patto espresso, ad eccezione della seguente formalità:*

*- ipoteca iscritta a Castiglione delle Stiviere in data 18 ottobre 2013 ai n.ri: 3949 RG e 621 RP fino alla concorrenza di Euro 800.000,00= a favore della "INTESA SANPAOLO S.p.A." a garanzia di un contratto di apertura di credito di Euro 400.000,00=; debito che il legale rappresentante della Società Venditrice dichiara completamente estinto in linea capitale ed interessi, obbligandosi a cancellare la relativa formalità a tutte proprie cure e spese, il prima possibile a mezzo della procedura di cui all'art. 40-bis del D.Lgs 1° settembre 1993 n° 385".*

A tutto il 24/08/2023 i beni che compongono il presente lotto non risultano gravati da iscrizioni, trascrizioni, annotazioni od annotamenti che possano pregiudicare la suddetta piena proprietà e disponibilità ad eccezione di quanto segue:

- 1) TRASCRIZIONE del 12/06/2015 - Registro Particolare 1508 Registro Generale 2175  
Pubblico ufficiale IACOPPE PIERPAOLO Repertorio 34811/10532 del 09/06/2015  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- 2) ISCRIZIONE del 22/03/2023 - Registro Particolare 173 Registro Generale 1217  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MANTOVA Repertorio 3251 del 15/12/2022  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- 3) TRASCRIZIONE del 05/07/2023 - Registro Particolare 2331 Registro Generale 3127  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MANTOVA Repertorio 11/2023 del 15/06/2023  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI LIQUIDAZIONE  
GIUDIZIALE

## NORMATIVA URBANISTICA



Il Piano delle Regole del vigente Piano per il Governo del Territorio comunale classifica l'intero compendio come segue:

- Interno al “Centro abitato/edificato”
- Interno a “Ambiti soggetti a pianificazione attuativa”
- Interno a “Piani attuativi adottati/approvati nel P.R.G.C.”
- In parte interessato da “Fasce di rispetto dagli allevamenti (Regolamento Locale d'Igiene)”

Non necessita del certificato di destinazione urbanistica in quanto non trattasi di terreni, né di aree di pertinenza di edifici censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano con superficie complessiva superiore a cinquemila metri quadrati (art. 30, comma 2, D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.).

## ESTRATTO DALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

### *“ART. 34 ZONE A DESTINAZIONE SPECIALE*

*[...]*

#### *34.5 Centro abitato / edificato*

*Ai sensi del vigente Codice della Strada , si individuano i perimetri del centro abitato/edificato ovvero dell'insieme di non meno di venticinque fabbricati e di aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada costituenti raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine”.*

### *“ART. 23 ZONA C-PL: PIANI ATTUATIVI ADOTTATI / APPROVATI NEL P.R.G.C.*

*Il Piano delle Regole definisce come zona C-PL le parti di territorio interessate dai Piani Attuativi vigenti previsti dal P.R.G.C. il cui progetto è stato almeno adottato.*

#### *Destinazione d'uso*

*Le destinazioni d'uso prevalenti e le destinazioni d'uso non ammesse di questi ambiti sono specificate nei progetti dei piani attuativi secondo le disposizioni del P.R.G.C.*

#### *Modalità d'intervento, indici e parametri*

*In tutti gli ambiti residenziali e per le attività produttive, per i lotti compresi in piani attuativi vigenti o in itinere alla data di adozione del presente Piano, anche laddove non specificamente individuati nella tavola di Piano, continuano a valere le prescrizioni, gli indici ed i rapporti previsti dal piano attuativo.*

*Relativamente a quanto non esplicitamente normato dal piano attuativo si pone riferimento alla normativa del presente Piano delle Regole.*

*Ad ultimazione degli obblighi di cui alla convenzione ed alla costruzione del 90% dei lotti edificabili previsti dal piano attuativo:*

- *i piani attuativi a carattere residenziale, vengono equiparati e normati secondo quanto previsto dalla Zona B3: Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale ad edificazione rada*
- *i piani attuativi a carattere produttivo, vengono equiparati e normati secondo quanto previsto dalla Zona D1: tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo .*
- *i piani attuativi a carattere commerciale, terziario e direzionale, vengono equiparati e normati secondo quanto previsto dalla Zona D2: tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale, terziario, direzionale .*

*Con riferimento al piano attuativo denominato "P.L. 2", vigente ai sensi del P.R.G.C., fatto salvo il progetto già approvato e convenzionato, viene definita la possibilità di ridefinizione del comparto secondo la perimetrazione proposta in cartografia del presente Piano e secondo gli indirizzi e le prescrizioni proposte nella specifica scheda attuativa allegata alle presenti norme. Il nuovo progetto di piano attuativo potrà essere presentato nei tempi e con le disposizioni indicate nella stessa scheda, con variante al piano attuativo vigente, ma in conformità al presente Piano delle Regole".*

## REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di formale accesso agli atti esperito presso il Comune di Ceresara (MN) si è accertata la presenza dei seguenti titoli edilizi:

- Denuncia di inizio attività prot. n. 2886 del 14/06/2013 (pratica edilizia n. 51/2013) presentata da \_\_\_\_\_ al Comune di Ceresara per la costruzione di villetta quadrifamiliare in Via Dr. Francesco Cornelio;
  - Con nota prot. 3109 del 28/06/2013 il Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Ceresara ordinava di non effettuare l'intervento richiesto per carenza documentale;
  - Con nota prot. n. 3667 del 06/08/2013 veniva prodotta la documentazione richiesta;
  - Con nota prot. 3713 del 09/08/2013 il Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Ceresara quantificava e richiedeva il pagamento degli oneri concessori;
  - Con nota prot. 3943 del 02/09/2013 la \_\_\_\_\_ comunicava l'inizio dei lavori a far corso dal 02/09/2013;
  - Con nota prot. 3963 del 03/09/2013 il Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Ceresara attestava la chiusura del procedimento ai sensi dell'art. 42 comma 10 della L.R. 12/2005;
  - Con nota prot. 3965 del 03/09/2013 il Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Ceresara richiedeva integrazione documentale alla comunicazione di inizio dei lavori prot. 3943 del 02/09/2013;
  - Con nota prot. 4032 del 09/09/2013 la \_\_\_\_\_ presentava nuova comunicazione di inizio dei lavori, sempre a far corso dal 02/09/2013;
  
- Denuncia di inizio attività prot. n. 2118 del 19/05/2014 (pratica edilizia n. 23/2014) presentata da \_\_\_\_\_ al Comune di Ceresara per la variante a costruzione di villetta quadrifamiliare in Via Dr. Francesco Cornelio;
  - Con nota prot. 2235 del 28/05/2014 il Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Ceresara ordinava di non effettuare l'intervento richiesto per carenza documentale;
  - Con nota prot. n. 2406 del 09/06/2014 veniva prodotta la documentazione richiesta;
  - Con nota prot. 2590 del 20/06/2014 il Responsabile del Servizio Tecnico del

Comune di Ceresara attestava la chiusura del procedimento ai sensi dell'art. 42 comma 10 della L.R. 12/2005;

- Con nota prot. 2838 del 30/06/2014 la \_\_\_\_\_ comunicava l'ultimazione dei lavori avvenuta in data 24/06/2014;
- In data 30/06/2014, con Autorizzazione n. 65B/2013 il Procuratore speciale della SICAM (Servizio Idrico integrato Comuni Alto Mantovano), con sede in Castel Goffredo (MN), autorizzava la \_\_\_\_\_ ad allacciare il proprio fabbricato alla fognatura pubblica di Via Dott. Francesco Cornelio;
- Con nota prot. 2839 del 30/06/2014 la \_\_\_\_\_ presentava la richiesta di rilascio del certificato di agibilità (l'agibilità si intende attestata per silenzio-assenso dopo sessanta giorni dalla presentazione della domanda ai sensi ex art. 25 comma 4 del DPR 06/06/2001 n. 380).

### ESAME DEI TITOLI E CONFORMITA' EDILIZIA

Visti gli elaborati grafici di progetto allegati ai titoli edilizi rilasciati, si sono riscontrate in sede di sopralluogo le seguenti principali incongruenze:

Per l'appartamento:

- nel locale ad uso ingresso/soggiorno/cucina è prevista dai progetti assentiti una sporgenza muraria per canna fumaria: tale sporgenza è assente e la canna fumaria è collocata altrove;
- l'area pertinenziale avrebbe dovuto essere interamente sistemata a prato/ghiaia con posa di lastre di marmo o cemento tra loro distanziate a formare il tracciato della viabilità interna (Tavola 1P - Stato di variante - Integrazione prot. 2406 del 09/06/2014), ma risulta invece essere stata interamente rivestita con pavimentazione in blocchetti di cemento per esterni dal passo carrabile fino all'ingresso dell'abitazione; il retro è invece sistemato a terreno incolto.

Per i posti auto esterni:

- Nulla da rilevare.

A fronte di quanto sopra, si ritiene che gli interventi realizzati in assenza di titolo edilizio e in premessa descritto possano essere regolarizzabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. con costi presuntivamente stimati in € 2.500,00, fatta salva la diversa determinazione da parte dei competenti uffici comunali in sede di presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire in sanatoria.

## PRESTAZIONE ENERGETICA

Ai sensi dell'art. 1.1 dell'allegato al Decreto del Dirigente della U.O. "Energia e reti tecnologiche" di Regione Lombardia n. 224 del 18/01/2016 ad oggetto "Integrazione delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto 6480 del 30/07/2015" (B.U.R.L. Serie Ordinaria n. 3 di Venerdì 22 gennaio 2016) è disposto che *"E' confermata l'esclusione dall'obbligo di allegazione dell'APE per i provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive individuali o concorsuali"*.

La ricerca, comunque condotta, presso il Catasto energetico di Regione Lombardia (CEER) ha restituito quale esito la presenza di attestato di prestazione energetica rilasciato dal Geom. Alessio Guerreschi in data 27/06/2014 con:

- codice identificativo 20019 – 000022 / 14, valido fino al 27/06/2024, riferito all'unità immobiliare catastalmente identificata al NCEU di Ceresara al foglio 10 p.lla 737 sub. 1, per la quale è attestata la prestazione energetica EPh pari a 28,86 kWh/mqanno (Classe energetica A).

Tale attestato è unito all'atto di provenienza, che si allega al presente elaborato.

## TRATTAMENTO FISCALE ALLA VENDITA

Il compendio è individuato quale sede legale di persona giuridica titolare di partita IVA che non ha costruito né effettuato interventi di recupero (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica) al fabbricato oggetto di trasferimento di proprietà.

Per il caso in essere la regola generale prevede la cessione di immobili strumentali in esenzione IVA (ex articolo 10 comma 1, n. 8-ter, del DPR n. 633/72).

Per evitare la cessione in esenzione IVA, e le sue conseguenze, è possibile optare per l'imponibilità IVA.

La cessione risulta altresì soggetta a imposta di registro, ipotecaria e catastale.

## EDILIZIA PUBBLICA CONVENZIONATA

Ai fini di cui all'art. 1 commi 376 e 377 della Legge n. 178/2020, si rileva che il compendio non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata e non è stato finanziato in tutto né in parte con risorse pubbliche.

## STIMA

Il valore commerciale dei beni è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione del compendio, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di valutazione.

### PRECISAZIONI ESTIMATIVE

Assunte le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare e quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nonché dalle pubblicazioni online e stampa specializzata in materia, risultano individuate le seguenti principali quotazioni di riferimento:

QUOTAZIONI			
Fonte	Categoria	Valore di mercato minimo (€/mq)	Valore di mercato massimo (€/mq)
Borsinoimmobiliare.it	Abitazioni in stabili di 1° fascia – qualità superiore alla media di zona	954	1388
OMI Agenzia Entrate	Abitazioni civili – stato conservativo normale	550	800
Requot.com	Abitazioni civili	550	800

Considerate le peculiari caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'unità immobiliare in esame, lo scrivente, ritenendo di improntare il proprio operato ad un principio di prudenza al fine di individuare valori che siano corrispondenti quanto più possibile alle attese del mercato immobiliare, attribuisce al bene oggetto di stima il seguente valore unitario: €/mq 1.200,00.

### DEPREZZAMENTI ULTERIORI

Si applicano infine il deprezzamento dovuto per occupazione del compendio, la riduzione di valore per assenza di garanzia sui fabbricati per vizi (art. 13 lett. "o" D.L. 27/06/15 convertito in L. 06/08/15 n. 132), i presuntivi costi di regolarizzazione (fatta salva la diversa determinazione di contributi e sanzioni da parte dei competenti Uffici comunali in sede di presentazione dell'istanza di Permesso di costruire in sanatoria) e l'arrotondamento finale.

VALORE DEL BENE IMMOBILE				
Individuazione catastale	Descrizione bene	Superficie convenzionale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
N.C.E.U. Ceresara, Fg. 10 P.IIa 737 sub. 1	Abitazione	98,98	1.200,00	118.776,00
N.C.E.U. Ceresara, Fg. 10 P.IIa 737 sub. 2	Posto auto coperto	4,03	1.200,00	4.830,00
N.C.E.U. Ceresara, Fg. 10 P.IIa 737 sub. 3	Posto auto coperto	3,72	1.200,00	4.464,60
Sommano €				128.070,60
Riduzione valore per stato di occupazione (-0%) €				0,00
Riduzione valore per assenza di garanzia sui fabbricati per vizi (-5%) €				-6.403,53
A detrarre i costi presuntivi di regolarizzazione €				-2.500,00
<b>VALORE COMPLESSIVO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE €</b>				<b>119.167,07</b>
<b>ARROTONDATO AD €</b>				<b>119.150,00</b>

Lo scrivente valuta pertanto il prezzo in comune commercio del bene immobile in complessivi **€ 119.150,00 (diconsi euro centodiciannovemilacentocinquanta/00)**.

# LOTTO N. 2

Civile abitazione composta da appartamento disposto ai piani terra e primo di maggior fabbricato bifamiliare, con annessa autorimessa ed area cortiva comune, oltre a locale di deposito comune, ubicato in Ceresara (MN), Via Bissona, 25/A, compresa la proporzionale quota delle parti comuni del fabbricato. Beni così catastalmente individuati:

- Comune di Ceresara, NCEU fg. 29 p.lla 241 sub 5 cat A/2;
- Comune di Ceresara, NCEU fg. 29 p.lla 241 sub 7 cat C/6.



## DESCRIZIONE SINTETICA

Civile abitazione composta da appartamento disposto ai piani terra e primo di maggior fabbricato bifamiliare, con annessa autorimessa ed area cortiva comune, oltre a locale di deposito comune, ubicato in Ceresara (MN), Via Bissona, 25/A, compresa la proporzionale quota delle parti comuni del fabbricato.

## TITOLARITÀ

Il compendio appartiene ai seguenti intestati:

- **[Redacted Name]** (Proprietà 5/6 in regime di separazione dei beni)
- **[Redacted Name]** (Proprietà 1/6)

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE



Il lotto è composto dai seguenti beni (Comune Censuario Ceresara - MN):

Catasto Fabbricati							
Dati Identificativi			Dati di Classamento				
Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita (€)
29	241	5	A/2	2	7,5 vani	Tot. 206 mq	406,71
29	241	7	C/6	1	37 mq	Tot. 46 mq	66,88
29	241	8	(B.C.N.C.)				
29	333		C/2 (B.C.C.)	2	37 mq	Tot. 27 mq	30,57

Si precisa che dalle visure catastali al catasto terreni:

- la P.IIa n. 241 del Fg. 29 risulta avere estensione complessiva di mq 1.830;
- la P.IIa n. 333 del Fg. 29 risulta avere estensione complessiva di mq 70.

## CONFINI

Da Nord in senso orario N.E.S.O., per l'intero complesso immobiliare in corpo unico (come risultanti dal vigente estratto di mappa) fg. 29 mappali 320, 240, 503 (strada privata), 504, 405, 406 e 407.

Da Nord in senso orario N.E.S.O., per abitazione ed autorimessa in corpo unico (come risultanti dall'Elaborato planimetrico catastale) fg. 29 p.IIa 241 sub 8 (cortile comune) su due lati, fg. 29 p.IIa 241 sub 8 (portico comune), altra abitazione fg. 29 p.IIa 241 sub 6.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Sulla scorta delle visure catastali storiche si redige di seguito la storia catastale al N.C.E.U.

del compendio di cui al titolo e delle particelle che l'hanno generato:

La **p.lla 241 sub. 5** del fg. 29 deriva da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/01/2015 Pratica n. MN0004873 in atti dal 15/01/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3313.1/2015);
- VARIAZIONE del 15/01/2014 Pratica n. MN0003203 in atti dal 15/01/2014 AGGIORNAMENTO PLANIMETRIE (n. 1330.1/2014) che ha originato il bene, a seguito della soppressione delle p.lle 241 sub. 1, 241 sub. 2, 241 sub. 3 del fg. 29.

La **p.lla 241 sub. 7** del fg. 29 deriva da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/01/2015 Pratica n. MN0004873 in atti dal 15/01/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3313.1/2015);
- VARIAZIONE del 15/01/2014 Pratica n. MN0003203 in atti dal 15/01/2014 AGGIORNAMENTO PLANIMETRIE (n. 1330.1/2014) che ha originato il bene, a seguito della soppressione delle p.lle 241 sub. 1, 241 sub. 2, 241 sub. 3 del fg. 29.

La **p.lla 241 sub. 8** del fg. 29 deriva da:

- VARIAZIONE del 15/01/2014 Pratica n. MN0003203 in atti dal 15/01/2014 AGGIORNAMENTO PLANIMETRIE (n. 1330.1/2014) che ha originato il bene, a seguito della soppressione delle p.lle 241 sub. 1, 241 sub. 2, 241 sub. 3 del fg. 29.

La **p.lla 333** del fg. 29 deriva da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/01/2015 Pratica n. MN0004873 in atti dal 15/01/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3313.1/2015);
- VARIAZIONE del 15/01/2014 Pratica n. MN0003203 in atti dal 15/01/2014 AGGIORNAMENTO PLANIMETRIE (n. 1330.1/2014).

Le unità immobiliari **p.lle 241 sub. 1, 241 sub. 2, 241 sub. 3 del fg. 29**, soppresse con Pratica n. MN0003203 in atti dal 15/01/2014, presentano la seguente storia catastale:

**p.lla 241 sub. 1** del fg. 29:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/04/2003 Pratica n. 68176 in atti dal 07/04/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 7009.1/2003);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/02/1987 in atti dal 25/11/1999 (n. 270.1/1987);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987;

**p.lla 241 sub. 2** del fg. 29:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/04/2003 Pratica n. 68177 in atti dal

- 07/04/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 7010.1/2003);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/02/1987 in atti dal 25/11/1999 (n. 270.1/1987);
  - Impianto meccanografico del 30/06/1987;

**p.lla 241 sub. 3** del fg. 29:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/04/2003 Pratica n. 68178 in atti dal 07/04/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 7011.1/2003);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/02/1987 in atti dal 25/11/1999 (n. 270.1/1987);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Al N.C.T. risultano correlate le p.lle 241 e 333 del fg. 29, Comune censuario Ceresara.

## CORRISPONDENZA CATASTALE

Prese in esame le schede planimetriche catastali e l'Elaborato planimetrico depositati agli atti dell'Agenzia delle Entrate, Catasto fabbricati, Ufficio provinciale di Mantova con protocollo n. MN0003203 del 15/01/2014 dal Geom. Chiara Rigolin, si sono riscontrate in sede di sopralluogo le seguenti principali incongruenze:

**AL PIANO TERRA:**

Per l'appartamento NCEU fg. 29 p.lla 241 sub 5 e per l'autorimessa p.lla 241 sub 7:

- L'area accatastata come "rustico" ed "autorimessa" con "bagno" non risulta autorizzata alla destinazione d'uso residenziale, ma ha destinazione d'uso di laboratorio artigianale, regolarmente assentito con Concessione n. 102 prot. n. 1340 del 18/05/1992 in regime di condono edilizio per la sanatoria di opere abusive consistenti in "Nuovo laboratorio e modifiche esterne"; durante l'accesso agli atti esperito presso gli uffici comunali non sono rinvenute pratiche edilizie che abbiano assentito il cambio d'uso da laboratorio artigianale a locali residenziali;
- Il locale "rustico" presenta sagoma diversa da quella rappresentata, in particolare è presente un solo muro perimetrale "obliquo" (e non due), lo spessore di tale muro è conforme a quello degli altri muri perimetrali (e non di minor spessore);
- La parete divisoria tra "rustico" ed "autorimessa", in adiacenza al servizio igienico, ha minor spessore di quanto rappresentato (è tramezza e non muratura portante);
- La parete meridionale del locale ad uso "cantina" ha minor spessore di quanto rappresentato (è tramezza e non muratura portante);
- Il locale "cantina" risulta aver minori dimensioni di quelle rappresentate, sia in lunghezza che in larghezza;
- Il locale "vano caldaia", che dovrebbe essere comunicante solo con l'esterno, è invece

- comunicante anche con l'interno dell'unità immobiliare ed ha dimensioni diverse da quanto rappresentato, sia in larghezza che in lunghezza;
- Nel locale "vano caldaia" è presente una canna fumaria che sporge dalla muratura;
  - Assente il vano scala invece rappresentato: la scala non è contenuta all'interno di un vano al piano terra;
  - Risulta dimensionalmente errata la rappresentazione dell'allineamento di pilastri e pareti interne;
  - Nella scheda planimetrica il fabbricato è rappresentato con dimensioni esterne difformi dallo stato dei luoghi (soprattutto maggior lunghezza e maggior larghezza del bene).

#### AL PIANO PRIMO:

Per l'appartamento NCEU fg. 29 p.lla 241 sub 5:

- Non è rappresentata la finestra sulla parete settentrionale del locale ad uso "soggiorno-pranzo";
- Il muro perimetrale "obliquo" del locale ad uso "soggiorno-pranzo" presenta spessore conforme a quello degli altri muri perimetrali (e non minore, come invece indicato);
- L'altezza netta interna dei locali non è pari a m 3,00 ma bensì a m 2,92 circa;
- La parete perimetrale dell'"ingresso" non è rientrante, ma allineata a quella del locale adiacente ad uso "cucina";
- La scala esterna di accesso ha conseguentemente una sagoma diversa da quanto rappresentato in corrispondenza del pianerottolo al piano primo, risulta altresì composta da un diverso numero di gradini;
- Nel "corridoio" in corrispondenza della parete d'angolo del locale "soggiorno-pranzo" è collocato un pilastro non rappresentato;
- La camera da "letto" d'angolo (posta a sudest) ha sagoma diversa da quanto rappresentato, essa infatti non presenta rientranze ma ha forma regolare, con ciò determinando, rispetto al disegno, anche una diversa sagoma del "corridoio";
- La camera da "letto" posta a confine con l'unità immobiliare adiacente (camera posta a sudovest) presenta una sporgenza muraria non indicata graficamente (canna fumaria);
- Il locale ad uso "retro cucina" presenta una sporgenza muraria non indicata graficamente (canna fumaria);
- Il balcone risulta più ampio di quanto rappresentato nella scheda planimetrica;
- Risultano modeste traslazioni rispetto alla rappresentazione dell'allineamento delle pareti interne;
- Nella scheda planimetrica il fabbricato è rappresentato con dimensioni esterne difformi dallo stato dei luoghi (soprattutto maggior lunghezza e maggior larghezza del bene).

Si pone in evidenza che il richiamato Elaborato planimetrico rappresenta la parete settentrionale del fabbricato ed il pianerottolo della scala d'accesso con sagoma errata; risulta altresì incongrua la sagoma dell'autorimessa, delimitata in parte (al piano terra) dalle murature

inesistenti attribuite al vano scala. L'elenco dei subalterni assegnati alla p.lla 241 del fg. 29 omette altresì l'indicazione dell'autorimessa p.lla 241 sub. 4.

Necessita per quanto sopra di aggiornamento degli atti catastali.

### STATO CONSERVATIVO

I beni si trovano complessivamente in mediocre<sup>2</sup> stato conservativo. L'appartamento in particolare necessita di interventi manutentivi, soprattutto agli avvolgibili in PVC delle finestre e portefinestre ed alla rete impiantistica del servizio igienico. Si segnalano alcune mancanze tra i frutti dell'impianto elettrico, distacchi localizzati del battiscopa, formazione di umidità causata dalla conduzione del bene.

### PARTI COMUNI

Come indicato nell'elenco dei subalterni assegnati depositato agli atti dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale – Territorio Servizi catastali, costituiscono parti comuni del compendio di cui al titolo:

- il subalterno n. 8 della particella 241 del foglio 29, sito in Via Bissona n. 25 al piano T: “Bene comune non censibile - Cortile comune a tutti i sub del Mappale 241”;
- la particella 333 del foglio 29, sita in Via Bissona n. 25 al piano T: “Bene comune censibile – Locale di deposito comune a tutti i sub del Mappale 241”.

Si precisa, per quanto non indicato nell'elenco dei subalterni, che il subalterno n. 8 della particella 241 del foglio 29 non costituisce solo il cortile comune, ma anche il portico comune.

Sono altresì comuni a tutti i subalterni del mappale n. 241 il pozzo artesiano di adduzione acqua dal sottosuolo e l'impianto fognario di dispersione dei reflui negli strati superficiali del sottosuolo (collocati nel cortile comune).

---

<sup>2</sup> Stati di qualità degli edifici: pessimo, mediocre, buono, ottimo (fonte: “Consulente Immobiliare” de IIsole24Ore)

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E CONSISTENZA



Ceresara è un comune della provincia di Mantova della superficie di circa 37 kmq con una popolazione di circa 2500 abitanti. Per nome e storia Ceresara è una terra di ciliegie, con una importante produzione per la provincia di Mantova.

L'economia locale è basata sull'agricoltura, specializzata nella coltivazione di cereali, foraggi, frutta, uve ed ortaggi. Tra le occupazioni rurali compare anche l'allevamento di bovini, suini ed avicoli. Il secondario è ben rappresentato, soprattutto nei comparti tessile, dell'abbigliamento, delle calzature, metallurgico, della produzione di materiali da costruzione, alimentare, edile, della lavorazione del legno e della produzione e distribuzione di gas. Il terziario si compone del servizio bancario, oltre che di una discreta rete distributiva. Le strutture scolastiche garantiscono la sola istruzione obbligatoria.

Il compendio oggetto di studio dista (in linea d'aria):

- 2,7 km circa dall'ufficio postale di Piubega;
- 2,3 km circa dalla farmacia di Solarolo;
- 3,8 km circa da scuole materne, elementari e medie di Ceresara;
- 3,9 km circa dal municipio e sede della Polizia locale;
- 180 m circa dalla Parrocchia di Villa Cappella;
- 8,2 km circa dalla SP 236 (ex SS 236 "Goitese" Mantova-Brescia);
- 12 km circa dalla SP 343 (ex SS 343 "Asolana" Parma-Montichiari);
- 12,5 km circa dal più vicino Ospedale (Ospedale di Asola);
- 25 km circa dal casello autostradale di Desenzano del Garda (E70);
- 24,8 km circa dal casello autostradale di Nogarole Rocca (A22).

Il maggior fabbricato nel quale sono situati i beni oggetto di procedura è composto da due unità abitative, con rispettive due autorimesse, oltre a portico, area cortiliva e deposito comune.

La struttura portante del fabbricato è costituita da fondazioni di calcestruzzo, da murature portanti in laterizio e tramezze interne intonacate e tinteggiate, da travi e pilastri in cemento armato, da solai realizzati in laterocemento armato, da copertura in laterocemento a

padiglione con manto di copertura in tegole e lattoneria in rame. Il parapetto della scala esterna è in ferro.

L'edificio non risulta allacciato alla fognatura comunale, ma alla rete elettrica e del gasdotto; l'acqua è emunta dal sottosuolo tramite pozzo artesiano di proprietà.

Finiture esterne: pareti finite con tinteggio di colore aragosta e zoccolo in pietra alla base, davanzali in marmo e grate metalliche antintrusione alle finestre del piano terra.

L'unità è dotata di area cortiliva pertinenziale ad uso comune, con portico comune, sistemata in parte a prato e giardino ed in parte ad orto, con percorsi pedonali in battuto di calcestruzzo. L'accesso alla proprietà avviene tramite due passi carrabili con cancelli scorrevoli su rotaia, uno al civico n. 25 e l'altro privo di numerazione, che svuotano su stradello privato collegato a Via Bissona.

La delimitazione di proprietà è costituita verso la strada da basso muretto con copertina e sovrastanti pannelli prefabbricati in calcestruzzo con temi decorativi, sostenuti da pilastri in muratura. I restanti lati della proprietà sono delimitati da basso muretto con sovrastante rete metallica plastificata sottesa da paletti in ferro.

L'abitazione in esame è collocata nella porzione orientale del fabbricato e distribuita ai piani terreno e primo e composta da autorimessa con locali di servizio al piano terra (rustico, bagno, cantina, disimpegno, vano caldaia), mentre al piano primo da zona giorno esposta a Nord (costituita da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina con retro e ripostiglio,) e da zona notte esposta a Sud (costituita da corridoio, bagno, tre camere da letto di cui una con accesso ad ampio balcone e vano scala). Si aggiungono la scala di accesso al piano primo dal cortile esterno, il portico comune, l'area cortiliva comune distribuita tutt'intorno all'edificio ed il deposito comune.

Il bene presenta altezza interna netta di circa m 2,20 al piano terra e di circa m 2,92 al piano primo e finiture quali: pavimentazione in cotto al piano terra e in mattonelle di ceramica al piano primo, serramenti in legno con contro serramenti esterni in alluminio (i cosiddetti "doppi vetri"), avvolgibili in PVC, porte interne cieche in legno tamburato, doppia porta d'ingresso, rivestimenti in ceramica nel retro cucina e nel bagno (attrezzato con lavandino, vaso, bidet e vasca da bagno) al piano primo, ma anche nel bagno al piano terra (attrezzato con vaso e lavamani) e in parte del locale caldaia (attrezzato con lavatoio).

L'unità è dotata di impianto elettrico per illuminazione e forza motrice, di riscaldamento autonomo con caldaia a basamento Biasi HB 26 (anno 1979) con bruciatore Ecoflam Azur 40 VS TC a gas metano e radiatori in alluminio, di impianto idrico sanitario, citofonico e d'antenna. Gli impianti (elettrico con mancanza di alcuni frutti, cavi a penzolini, cavi non protetti da canaletta in prossimità della caldaia, condutture del gas prive di valvole di chiusura in prossimità della caldaia, ecc.) non risultano complessivamente a norma.

Lo spazio destinato ad autorimessa risulta ricavato all'interno del piano terra dell'abitazione, è accessibile da portoncino metallico a doppio battente, presenta murature intonacate e tinteggiate, è pavimentato in cotto e dotato di impianto elettrico per illuminazione

e forza motrice.

## CONSISTENZA

<b>CONSISTENZA APPARTAMENTO</b>			
Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente	Superficie convenzionale (mq)
Abitazione (Piano terra)	71,95	0,35	25,18
Abitazione (Piano primo)	117,66	1	117,66
Balcone	19,25	0,25	4,81
50% del portico comune	64,21	0,35	22,47
<b>Totale Superficie convenzionale mq</b>			<b>170,12</b>

<b>CONSISTENZA GARAGE</b>			
Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente	Superficie convenzionale (mq)
Garage	45,71	0,5	22,86
<b>Totale Superficie convenzionale mq</b>			<b>22,86</b>

Per la individuazione dei coefficienti di incidenza/ragguaglio si è fatto riferimento alle indicazioni del Codice delle Valutazioni Immobiliari.

## PRECISAZIONI E SERVITÙ

I beni sono accessibili da Strada comunale Bissona, indi da strada privata, catastalmente individuata al N.C.T. fg. 29 p.lla 503, in proprietà a:

- Proprietà 1/2;
- Proprietà 1/2.

Reca la Nota di trascrizione dell'atto di compravendita del Notaio Dott. Vittorio Dellapina in data 06/05/1976 al n. 19693/8656 di Rep.:

*“Vuodagione: si effettua in lato est sulla strada privata di ragioni Dall'Acqua, indi sulla strada comunale Bissona.*

*Gli acquirenti avranno diritto di scarico nelle acque bianche e nere nel fosso esistente fra il mapp. 86 di proprietà Dall'Acqua e le ragioni Pasini.*

*Gli acquirenti, per quanto loro compete, provvederanno alla costruzione della strada privata in precedenza citata posta in lato est dei mapp. 240-241; le spese per la costruzione e la relativa manutenzione di detta strada saranno a carico in parti uguali fra i proprietari dei mappali che avranno il diritto di passaggio sulla suddetta strada”.*

Il compendio non risulta essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il compendio risulta libero e nell'immediata disponibilità della proprietà.

Si precisa che risulta in essere il procedimento di separazione consensuale tra il proprietario e la coniuge Sig.ra \_\_\_\_\_ e che i patti di tale separazione prevedono il trasferimento dei presenti beni alla coniuge, la quale si è impegnata a risiedere in detto immobile congiuntamente alla figlia minore (negli atti del procedimento si fa riferimento all'immobile inteso come l'intero fabbricato composto da due appartamenti, due autorimesse e parti comuni, che, risultando comodamente divisibile, nella presente perizia è stato suddiviso nei lotti numero 2 e numero 3).

## CANONE DI LOCAZIONE

Non risultano in essere contratti di comodato né locazioni immobiliari a carico dei beni in argomento (verifica condotta presso Agenzia delle Entrate in data 21/08/2023).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Con atto di compravendita del 24/04/2014 Rep. nn. 54421/15044 magistero del Notaio Dott. Fabrizio Rossi, trascritto a Castiglione delle Stiviere il 19/05/2014 ai nn. 1768/1254, i Sigg.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ vendevano a \_\_\_\_\_ le indivise quote rispettivamente di 4/6 e 1/6 della piena proprietà dei beni immobili di cui al titolo, siti in comune di Ceresara (MN) in Via Bissona n. 25. Il Sig. \_\_\_\_\_ che già deteneva la quota indivisa di proprietà immobiliare di 1/6 del compendio, diveniva così pieno proprietario.

La quota della Sig.ra \_\_\_\_\_ (proprietà 4/6) perveniva:

- in parte (3/6) da atto di compravendita del Notaio Dott. Dellapina in data 06/05/1976 al n. 19693/8656 Rep., registrato a Castiglione delle Stiviere il 26/05/1976 al numero 1064/143 ed ivi trascritto il 04/06/1976 ai numeri 1260/949 con la quale i Sigg.ri \_\_\_\_\_ acquistavano la quota indivisa di metà ciascuno del compendio di cui al titolo (a quel tempo in corso di costruzione) dal Sig. \_\_\_\_\_
- in parte (1/6) per successione legittima in morte del Sig. \_\_\_\_\_ deceduto il 17/06/1985 (Denuncia di successione registrata a Castiglione delle Stiviere il 17/12/1985 al numero 39/253 ed ivi trascritta il 16/04/1986 ai numeri 830/1252).

La quota del Sig. \_\_\_\_\_ (proprietà 1/6) perveniva dalla già citata successione

in morte del signor

La quota (proprietà 1/6) che il Sig. \_\_\_\_\_ già deteneva prima della stipula della richiamata compravendita perveniva anch'essa dalla già citata successione in morte del signor \_\_\_\_\_

L'area su cui era sorto il fabbricato oggetto della compravendita del 06/05/1976 era pervenuta al venditore Sig. \_\_\_\_\_ per acquisto effettuato con atto Notaio Dellapina in data 26/02/1975 al n. 18247 di Rep., trascritto a Castiglione delle Stiviere il 26/03/1975 ai nn. 593/474.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Reca l'atto di provenienza (compravendita del 24/04/2014 trascritta a Castiglione delle Stiviere il 19/05/2014 ai nn. 1768/1254):

*“La parte alienante garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità del bene alienato, la sua immunità da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, oneri reali, privilegi o vincoli di alcun genere, assumendo le garanzie di legge per molestie ed evizioni.”*

A tutto il 29/08/2023 i beni che compongono il presente lotto non risultano gravati da iscrizioni, trascrizioni, annotazioni od annotamenti che possano pregiudicare la suddetta piena proprietà e disponibilità ad eccezione di quanto segue:

- 1) TRASCRIZIONE del 19/05/2014 - Registro Particolare 1254 Registro Generale 1768  
Pubblico ufficiale ROSSI FABRIZIO Repertorio 54421/15044 del 24/04/2014  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- 2) ISCRIZIONE del 22/03/2023 - Registro Particolare 173 Registro Generale 1217  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MANTOVA Repertorio 3251 del 15/12/2022  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- 3) TRASCRIZIONE del 05/07/2023 - Registro Particolare 2331 Registro Generale 3127  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MANTOVA Repertorio 11/2023 del 15/06/2023  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI LIQUIDAZIONE  
GIUDIZIALE
- 4) TRASCRIZIONE del 31/07/2023 - Registro Particolare 2771 Registro Generale 3735  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 645 del 20/07/2023  
ATTO GIUDIZIARIO - PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN  
GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE

## NORMATIVA URBANISTICA



Il Piano delle Regole del vigente Piano per il Governo del Territorio comunale classifica l'intero compendio come segue:

- Interno al “Centro abitato/edificato”
- “Zona B2: Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale ad edificazione semintensiva”
- In parte interessato da “Fasce di rispetto dagli allevamenti (Regolamento Locale d'Igiene)”

Non necessita del certificato di destinazione urbanistica in quanto non trattasi di terreni, né di aree di pertinenza di edifici censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano con superficie complessiva superiore a cinquemila metri quadrati (art. 30, comma 2, D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.).

### ESTRATTO DALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

#### *“ART. 34 ZONE A DESTINAZIONE SPECIALE*

*[...]*

#### *34.5 Centro abitato / edificato*

*Ai sensi del vigente Codice della Strada , si individuano i perimetri del centro abitato/edificato ovvero dell'insieme di non meno di venticinque fabbricati e di aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada costituenti raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine”.*

#### *“ART. 20 ZONA B2 – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD EDIFICAZIONE SEMINTENSIVA*

*Il Piano delle Regole definisce come zona B2 le parti di tessuto urbano consolidato ad edificazione semintensiva con tipologia prevalente a villetta isolata.*

### *Destinazione d'uso*

*La destinazione principale è la residenza (GF1).*

*Sono escluse dal presente ambito le seguenti destinazioni d'uso:*

- *le attività produttive descritte ai gruppi GF 2.1, G.F 2.2;*
- *le attività terziarie descritte al gruppo GF 3.2;*
- *le attività commerciali descritte ai gruppi GF 4.1.3, GF 4.1.4, GF 4.2.2, GF 4.3, GF 4.4.*
- *le attività agricole descritte al gruppo GF 5*

### *Parametri di edificabilità e modalità d'attuazione*

*Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo diretto, nel rispetto dei seguenti parametri:*

- *$U F \leq 0,50 \text{ mq/mq}$*
- *$R C \leq 35 \%$*
- *$S P \geq 10\%$*
- *$H \leq 7,50 \text{ m.}$  con un massimo di due piani fuori terra*
- *Devono essere mantenuti eventuali allineamenti esistenti verso le aree di uso pubblico o collettivo;*
- *I nuovi fabbricati devono svilupparsi in continuità con eventuali edifici esistenti;*

*In caso di demolizione e ricostruzione:*

- *L'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) esistente può essere utilizzato in caso di demolizione integrale e nuova costruzione, quando è superiore all'indice Uf prescritto per i nuovi interventi; nel caso contrario l'indice Uf prescritto per i nuovi interventi vale anche per quelli di demolizione e nuova costruzione.*
- *Devono essere mantenuti gli allineamenti esistenti verso le aree di uso pubblico o collettivo;*
- *Gli ampliamenti ed i sopralzi devono svilupparsi in continuità con gli edifici esistenti;*

*Nel caso di interventi di: ristrutturazione urbanistica, di insediamento di funzioni che prevedano il reperimento di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, di interventi che necessitano di ulteriori opere di urbanizzazione primaria rispetto alla dotazione esistente è fatto obbligo ricorrere all'approvazione di un piano attuativo o al permesso di costruire convenzionato, tramite i quali può essere ammesso un ampliamento degli edifici esistenti nella misura massima del 20 % della relativa SLP, purché l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) si minore o uguale di 1,00 mq/mq.*

*La cartografia di Piano delle Regole individua inoltre specifici comparti appartenenti al presente ambito in cui viene obbligatoriamente disposta l'attuazione mediante pianificazione esecutiva. L'assetto progettuale e lo sfruttamento edificatorio dei singoli piani dovrà comunque conforme e coerente con l'assetto del contesto limitrofo e l'effettiva dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, dovrà essere oggetto di concertazione con l'Amministrazione Comunale in sede di attuazione”.*

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

A seguito di formale accesso agli atti esperito presso il Comune di Ceresara (MN) si è accertata la presenza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 59/78 prot. n. 2340 del 06/09/1978 (pratica edilizia n. 59/1978) rilasciata dal Sindaco di Ceresara a \_\_\_\_\_ per la "Nuova costruzione di una muretta di cinta" [Nota: il titolo edilizio decadrà -si

- presume per mancato inizio dei lavori entro i termini prescritti- e sarà pertanto sostituito dalla concessione edilizia n. 76/80];
- Concessione edilizia n. 61/79 prot. n. 2785 del 14/04/1980 (pratica edilizia n. 61/1979) rilasciata dal Sindaco di \_\_\_\_\_ per la realizzazione di "Porticato in aderenza alla casa di civile abitazione";
  - Concessione edilizia n. 76/80 prot. n. 2951 del 02/12/1980 (pratica edilizia n. 76/1980) rilasciata dal Sindaco di Ceresara a \_\_\_\_\_ per la costruzione di "muretta di cinta";
  - Autorizzazione all'abitabilità (limitatamente al lato est della costruzione -nota: trattasi del civico n. 25A, che corrisponde al Lotto n. 2 della presente perizia-) rilasciata il 01/10/1981 dal Sindaco di Ceresara a \_\_\_\_\_ per la nuova costruzione di civile abitazione in Via Bissona in Ceresara, a seguito del rilascio della licenza edilizia n. 12/75 del 26/05/1975;
  - Concessione edilizia n. 85/85 prot. n. 3019 del 10/01/1986 (pratica edilizia n. 85/85) rilasciata dal Sindaco di Ceresara a \_\_\_\_\_ per la costruzione di "box in lamiera";
  - Concessione in sanatoria n. 102 prot. n. 1340 del 18/05/1992 in regime di condono edilizio ex Legge 47/1985 (pratica di condono edilizio n. 102 data di presentazione 28/04/1986), rilasciata dal Sindaco di Ceresara a \_\_\_\_\_ per la sanatoria di opere abusive consistenti in "Nuovo laboratorio e modifiche esterne";
  - Denuncia di Inizio Attività (DIA) prot. n. 337 del 17/01/2007 (pratica edilizia n. 2/2007) presentata al Comune di Ceresara da \_\_\_\_\_ per l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria consistenti in "Formazione di ponteggio perimetrale, rimozione canali esistenti, montaggio di nuovi canali e pluviali in lamiera preverniciata, ripasso copertura e pitturazione esterna";
    - Con nota prot. 701 del 05/02/2007 il Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Ceresara ordinava di non effettuare l'intervento richiesto per carenza documentale;
    - Con nota prot. n. 961 del 19/02/2007 veniva prodotta la documentazione richiesta;
    - Con nota prot. 996 del 21/02/2007 il Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Ceresara attestava la chiusura del procedimento ai sensi dell'art. 42 comma 10 della L.R. 12/2005.

Risulta altresì l'esistenza della licenza edilizia 26/05/1975 n. 12/1975 intestata a \_\_\_\_\_ (pratica edilizia n. 12/75), già citata negli atti di compravendita, il cui fascicolo, durante l'accesso agli atti esperito dallo scrivente alla presenza del tecnico comunale, risultava rimosso dalla cartella relativa all'anno 1975 e pertanto non consultabile.

Dalla lettura della "Relazione tecnica" a firma del Geom. Battista Gatti, contenuta nella pratica di condono edilizio n. 102 del 18/05/1992, risulterebbe altresì la presenza della concessione edilizia n. 1 del 02/01/1980 con la quale *"le due porte al posto di due finestre sul prospetto sud sono state autorizzate [...]"*, ma anche tale pratica non è stata rinvenuta dalle ricerche

d'archivio del tecnico comunale.

## ESAME DEI TITOLI E CONFORMITA' EDILIZIA

Visti gli elaborati grafici di progetto allegati ai titoli edilizi rilasciati e rinvenuti in sede di accesso agli atti, si sono riscontrate in sede di sopralluogo le seguenti principali incongruenze:

- Il porticato risulta avere altezza netta interna pari a m 2,78 circa e non a 2,70 (tavola progetto di variante prot. 4204 del 18/12/1979, concessione edilizia n. 61/79);
- La muretta di recinzione risulta difforme dal progetto assentito (Concessione edilizia n. 76/80) in quanto composta da due accessi carrabili e non da un accesso carrabile e uno pedonale. Risulta diverso anche il prospetto costituito da pilastri di maggior altezza dei pannelli sostenuti (invece pilastri e pannelli avrebbero dovuto avere la medesima altezza ed esser sovrastati in sommità da una unica copertina); inoltre il disegno dei pannelli non corrisponde a quello rappresentato in progetto. Il progetto assentito prevedeva inoltre che la delimitazione del confine meridionale della proprietà e di parte di quella occidentale fosse costituito da mura di cinta cieca dello spessore di 25 cm e altezza di m 1,50: è stato invece realizzato un basso muretto con sovrastante recinzione metallica sottesa da paletti in ferro;
- Il box in lamiera è stato assentito (concessione edilizia n. 85/85) con larghezza di m. 5,45 e profondità di m 4,90: nello stato di fatto il bene si presenta con le dimensioni di progetto invertite; la sua altezza media assentita è pari a m 2,65 ma il bene risulta più basso, con una altezza media interna pari a circa m 2,40;
- Il laboratorio artigianale al piano terra (concessione in sanatoria n. n. 102 del 18/05/1992) è stato interessato da cambio di destinazione d'uso in assenza di titolo edilizio in "rustico" e "autorimessa";
- Il servizio igienico del piano terra non ha pianta regolare, come invece previsto dal progetto, ma è interessato dalla sporgenza interna di una canna fumaria e di un pilastro;
- Il locale "rustico" al P.T. presenta sagoma diversa da quella rappresentata, in particolare è presente un solo muro perimetrale "obliquo" (e non due);
- La parete meridionale del locale ad uso "cantina" al P.T. ha minor spessore di quanto rappresentato (è tramezza e non muratura portante);
- Il locale "cantina" risulta aver minori dimensioni di quelle rappresentate, sia in lunghezza che in larghezza;
- Il locale "vano caldaia" al P.T., che dovrebbe essere comunicante solo con l'esterno, è invece comunicante anche con l'interno dell'unità immobiliare;
- Assente il vano scala indicato nel progetto assentito: la scala non è contenuta all'interno di un vano al piano terra;
- Risulta dimensionalmente errata la rappresentazione al P.T. dell'allineamento di pilastri e pareti interne;
- Al piano primo l'altezza netta interna dei locali non è pari a m 3,00 ma bensì a m 2,92 circa;

- Al P.1° la parete perimetrale dell'"ingresso" non è rientrante, ma allineata a quella del locale adiacente ad uso "cucina";
- La scala esterna di accesso ha conseguentemente una sagoma diversa da quanto rappresentato in corrispondenza del pianerottolo al piano primo;
- Nel "corridoio" al P.1° in corrispondenza della parete d'angolo del locale "soggiorno-pranzo" sporge dalla muratura un pilastro non rappresentato;
- Al P.1° la camera da "letto" d'angolo (posta a sudest) ha sagoma diversa da quanto rappresentato, essa infatti presenta forma regolare con ciò determinando, rispetto al disegno assentito, anche una diversa sagoma del "corridoio" stesso;
- Al P.1° la camera da "letto" posta a confine con l'unità immobiliare adiacente (camera posta a sudovest) presenta una sporgenza muraria non indicata graficamente (canna fumaria);
- Il servizio igienico del piano primo non ha pianta regolare, come invece previsto dal progetto, ma è interessato dalla sporgenza interna di una canna fumaria e di un pilastro;
- Il locale ad uso "retro cucina" presenta una sporgenza muraria (canna fumaria) che dovrebbe invece essere collocata nella "cucina";
- Al P.1° il locale ad uso "ripostiglio" non è comunicante con la camera da letto, come invece previsto dal progetto assentito, ma è comunicante con il "retro cucina";
- L'accesso al "balcone" è consentito dalla realizzazione di due gradini interni non previsti dal progetto assentito;
- Risultano modeste traslazioni rispetto alla rappresentazione dell'allineamento delle pareti interne.

A fronte di quanto sopra, si ritiene che gli interventi realizzati in assenza di titolo edilizio e in premessa descritto possano essere regolarizzabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. con costi presuntivamente stimati in € 5.000,00, fatta salva la diversa determinazione da parte dei competenti uffici comunali in sede di presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire in sanatoria.

## PRESTAZIONE ENERGETICA

Ai sensi dell'art. 1.1 dell'allegato al Decreto del Dirigente della U.O. "Energia e reti tecnologiche" di Regione Lombardia n. 224 del 18/01/2016 ad oggetto "Integrazione delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto 6480 del 30/07/2015" (B.U.R.L. Serie Ordinaria n. 3 di Venerdì 22 gennaio 2016) è disposto che *"E' confermata l'esclusione dall'obbligo di allegazione dell'APE per i provvedimenti giudiziali portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive individuali o concorsuali"*.

La ricerca, comunque condotta, presso il Catasto energetico di Regione Lombardia (CEER) ha restituito quale esito la presenza dell'attestato di prestazione energetica, rilasciato dal Geom. Alessio Guerreschi in data 14/04/2014 con:

- codice identificativo 20019 – 000007 / 14, valido fino al 14/04/2024, riferito all'unità immobiliare catastalmente identificata al NCEU di Ceresara al foglio 29 p.lla 241 sub. 5, per la quale è attestata la prestazione energetica EPh pari a 429,33 kWh/mqanno (Classe energetica G).

La scansione di tale attestato di prestazione energetica è unita all'atto di compravendita del 24/04/2014 Rep. nn. 54421/15044 magistero del Notaio Dott. Fabrizio Rossi, allegato al presente elaborato peritale.

#### **TRATTAMENTO FISCALE ALLA VENDITA**

Il trasferimento dell'immobile è da considerarsi cessione di unità abitativa "operazione esente" ai sensi dell'art. 10 comma 1 lettera 8 bis del DPR 633/72 in quanto trattasi di fabbricato non strumentale e relative pertinenze la cui cessione è effettuata da impresa non costruttrice. Il trasferimento sarà pertanto soggetto ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.

#### **EDILIZIA PUBBLICA CONVENZIONATA**

Ai fini di cui all'art. 1 commi 376 e 377 della Legge n. 178/2020, si rileva che il compendio non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata e non è stato finanziato in tutto né in parte con risorse pubbliche.

#### **STIMA**

Il valore commerciale dei beni è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione del compendio, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di valutazione.

#### **PRECISAZIONI ESTIMATIVE**

Assunte le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare e quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate

nonché dalle pubblicazioni online e stampa specializzata in materia, risultano individuate le seguenti principali quotazioni di riferimento:

QUOTAZIONI			
Fonte	Categoria	Valore di mercato minimo (€/mq)	Valore di mercato massimo (€/mq)
Borsinoimmobiliare.it	Abitazioni in stabili di fascia media – qualità nella media di zona	389	564
OMI Agenzia Entrate	Abitazioni civili – stato conservativo normale	400	550
Requot.com	Abitazioni civili	400	550

Considerate le peculiari caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'unità immobiliare in esame, lo scrivente, ritenendo di improntare il proprio operato ad un principio di prudenza al fine di individuare valori che siano corrispondenti quanto più possibile alle attese del mercato immobiliare, attribuisce al bene oggetto di stima il seguente valore unitario: €/mq 500,00.

#### DEPREZZAMENTI ULTERIORI

Si applicano infine la riduzione di valore per assenza di garanzia sui fabbricati per vizi (art. 13 lett. "o" D.L. 27/06/15 convertito in L. 06/08/15 n. 132), i presuntivi costi di regolarizzazione (fatta salva la diversa determinazione di contributi e sanzioni da parte dei competenti Uffici comunali in sede di presentazione dell'istanza di Permesso di costruire in sanatoria) e l'arrotondamento finale.

VALORE DEL BENE IMMOBILE				
Individuazione catastale	Descrizione bene	Superficie convenzionale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
N.C.E.U. Ceresara, Fg. 29 P.IIa 241 sub. 5	Abitazione	170,12	500	85.060,00
N.C.E.U. Ceresara, Fg. 29 P.IIa 241 sub. 7	Autorimessa	22,86	500	11.427,50
Sommano €				96.487,50
Riduzione valore per stato di occupazione (-0%) €				0,00
Riduzione valore per assenza di garanzia sui fabbricati per vizi (-5%) €				-4.824,38
A detrarre i costi presuntivi di regolarizzazione €				-5.000,00
<b>VALORE COMPLESSIVO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE €</b>				<b>86.663,13</b>
<b>ARROTONDATO AD €</b>				<b>86.650,00</b>

Lo scrivente valuta pertanto il prezzo in comune commercio del bene immobile in complessivi **€ 86.650,00 (diconsi euro ottantaseimilaseicentocinquanta/00)**.

# LOTTO N. 3

Civile abitazione composta da appartamento disposto ai piani terra e primo di maggior fabbricato bifamiliare, con annessa autorimessa ed area cortiva comune, oltre a locale di deposito comune, ubicato in Ceresara (MN), Via Bissona, 25/B, compresa la proporzionale quota delle parti comuni del fabbricato. Beni così catastalmente individuati:

- Comune di Ceresara, NCEU fg. 29 p.lla 241 sub 6 cat A/2;
- Comune di Ceresara, NCEU fg. 29 p.lla 241 sub 4 cat C/6.



## DESCRIZIONE SINTETICA

Civile abitazione composta da appartamento disposto ai piani terra e primo di maggior fabbricato bifamiliare, con annessa autorimessa ed area cortiva comune, oltre a locale di deposito comune, ubicato in Ceresara (MN), Via Bissona, 25/B, compresa la proporzionale quota delle parti comuni del fabbricato.

## TITOLARITÀ

Il compendio appartiene ai seguenti intestati:

- (Proprietà 5/6 in regime di separazione dei beni)

-

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE



Il lotto è composto dai seguenti beni (Comune Censuario Ceresara - MN):

Catasto Fabbricati							
Dati Identificativi			Dati di Classamento				
Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita (€)
29	241	4	C/6	1	37 mq	Tot. 37 mq	66,88
29	241	6	A/2	2	7,5 vani	Tot. 206 mq	406,71
29	241	8	(B.C.N.C.)				
29	333		C/2 (B.C.C.)	2	37 mq	Tot. 27 mq	30,57

Si precisa che dalle visure catastali al catasto terreni:

- la P.lla n. 241 del Fg. 29 risulta avere estensione complessiva di mq 1.830;
- la P.lla n. 333 del Fg. 29 risulta avere estensione complessiva di mq 70.

## CONFINI

Da Nord in senso orario N.E.S.O., per l'intero complesso immobiliare in corpo unico (come risultanti dal vigente estratto di mappa) fg. 29 mappali 320, 240, 503 (strada privata), 504, 405, 406 e 407.

Da Nord in senso orario N.E.S.O., per abitazione ed autorimessa in corpo unico (come risultanti dall'Elaborato planimetrico catastale) fg. 29 p.lla 241 sub 8 (cortile comune), altra abitazione fg. 29 p.lla 241 sub 5, fg. 29 p.lla 241 sub 8 (portico comune), fg. 29 p.lla 241 sub 8 (cortile comune).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Sulla scorta delle visure catastali storiche si redige di seguito la storia catastale al N.C.E.U. del compendio di cui al titolo e delle particelle che l'hanno generato:

La **p.lla 241 sub. 4** del fg. 29 deriva da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/04/2003 Pratica n. 68179 in atti dal 07/04/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 7012.1/2003);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/02/1987 in atti dal 25/11/1999 (n. 270.1/1987);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

La **p.lla 241 sub. 6** del fg. 29 deriva da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/01/2015 Pratica n. MN0004873 in atti dal 15/01/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3313.1/2015);
- VARIAZIONE del 15/01/2014 Pratica n. MN0003203 in atti dal 15/01/2014 AGGIORNAMENTO PLANIMETRIE (n. 1330.1/2014) che ha originato il bene, a seguito della soppressione delle p.lle 241 sub. 1, 241 sub. 2, 241 sub. 3 del fg. 29.

La **p.lla 241 sub. 8** del fg. 29 deriva da:

- VARIAZIONE del 15/01/2014 Pratica n. MN0003203 in atti dal 15/01/2014 AGGIORNAMENTO PLANIMETRIE (n. 1330.1/2014) che ha originato il bene, a seguito della soppressione delle p.lle 241 sub. 1, 241 sub. 2, 241 sub. 3 del fg. 29.

La **p.lla 333** del fg. 29 deriva da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/01/2015 Pratica n. MN0004873 in atti dal 15/01/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3313.1/2015);
- VARIAZIONE del 15/01/2014 Pratica n. MN0003203 in atti dal 15/01/2014 AGGIORNAMENTO PLANIMETRIE (n. 1330.1/2014).

Le unità immobiliari **p.lle 241 sub. 1, 241 sub. 2, 241 sub. 3 del fg. 29**, soppresse con Pratica n. MN0003203 in atti dal 15/01/2014, presentano la seguente storia catastale:

**p.lla 241 sub. 1** del fg. 29:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/04/2003 Pratica n. 68176 in atti dal 07/04/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 7009.1/2003);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/02/1987 in atti dal 25/11/1999 (n. 270.1/1987);

- Impianto meccanografico del 30/06/1987;

**p.lla 241 sub. 2** del fg. 29:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/04/2003 Pratica n. 68177 in atti dal 07/04/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 7010.1/2003);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/02/1987 in atti dal 25/11/1999 (n. 270.1/1987);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987;

**p.lla 241 sub. 3** del fg. 29:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/04/2003 Pratica n. 68178 in atti dal 07/04/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 7011.1/2003);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/02/1987 in atti dal 25/11/1999 (n. 270.1/1987);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Al N.C.T. risultano correlate le p.lle 241 e 333 del fg. 29, Comune censuario Ceresara.

### CORRISPONDENZA CATASTALE

Prese in esame le schede planimetriche catastali e l'Elaborato planimetrico depositati agli atti dell'Agenzia delle Entrate, Catasto fabbricati, Ufficio provinciale di Mantova con protocollo n. MN0003203 del 15/01/2014 dal Geom. Chiara Rigolin, oltre che la scheda planimetrica depositata con prot. n. 270/87 del 14/02/1987 dal Geom. Battista Gatti, si sono riscontrate in sede di sopralluogo le seguenti principali incongruenze:

**AL PIANO TERRA:**

Per l'appartamento NCEU fg. 29 p.lla 241 sub 6 e per l'autorimessa p.lla 241 sub 4:

- Il locale "rustico" presenta sagoma diversa da quella rappresentata, in particolare è presente un solo muro perimetrale "obliquo" (e non due), lo spessore di tale muro è conforme a quello degli altri muri perimetrali (e non di minor spessore);
- La parete divisoria tra "rustico" ed "autorimessa", in adiacenza al servizio igienico, ha minor spessore di quanto rappresentato (è tramezza e non muratura portante);
- La parete meridionale del locale ad uso "cantina" ha minor spessore di quanto rappresentato (è tramezza e non muratura portante);
- Il locale "cantina" risulta aver minori dimensioni di quelle rappresentate, sia in lunghezza che in larghezza;
- Il locale "rustico" è stato interessato da lavori che lo hanno suddiviso in due distinti ambienti;

- Il locale "vano caldaia", che dovrebbe essere comunicante solo con l'esterno, è invece comunicante anche con l'interno dell'unità immobiliare ed ha dimensioni diverse da quanto rappresentato, sia in larghezza che in lunghezza;
- Nel locale "vano caldaia" è presente una canna fumaria che sporge dalla muratura;
- Assente il vano scala invece rappresentato: la scala non è contenuta all'interno di un vano al piano terra;
- Risulta dimensionalmente errata la rappresentazione dell'allineamento di pilastri e pareti interne;
- Nella scheda planimetrica il fabbricato è rappresentato con dimensioni esterne difformi dallo stato dei luoghi (soprattutto maggior lunghezza e maggior larghezza del bene).

#### AL PIANO PRIMO:

Per l'appartamento NCEU fg. 29 p.lla 241 sub 6:

- Non è rappresentata la finestra sulla parete settentrionale del locale ad uso "soggiorno-pranzo";
- Il muro perimetrale "obliquo" del locale ad uso "soggiorno-pranzo" presenta spessore conforme a quello degli altri muri perimetrali (e non minore, come invece indicato);
- L'altezza netta interna dei locali non è pari a m 3,00 ma bensì a m 2,92 circa;
- La parete perimetrale dell'"ingresso" non è rientrante, ma allineata a quella del locale adiacente ad uso "cucina";
- La scala esterna di accesso ha conseguentemente una sagoma diversa da quanto rappresentato in corrispondenza del pianerottolo al piano primo, risulta altresì composta da un diverso numero di gradini;
- Nel "corridoio" in corrispondenza della parete d'angolo del locale "soggiorno-pranzo" è collocato un pilastro non rappresentato;
- La camera da "letto" d'angolo (posta a sudovest) ha sagoma diversa da quanto rappresentato, essa infatti non presenta rientranze ma ha forma regolare, con ciò determinando, rispetto al disegno, anche una diversa sagoma del "corridoio";
- La camera da "letto" posta a confine con l'unità immobiliare adiacente (camera posta a sudest) presenta una sporgenza muraria non indicata graficamente (canna fumaria);
- Risultano modeste traslazioni rispetto alla rappresentazione dell'allineamento delle pareti interne;
- Nella scheda planimetrica il fabbricato è rappresentato con dimensioni esterne difformi dallo stato dei luoghi (soprattutto maggior lunghezza e maggior larghezza del bene).

Si pone in evidenza che il richiamato Elaborato planimetrico rappresenta la parete settentrionale del fabbricato ed il pianerottolo della scala d'accesso con sagoma errata; risulta altresì incongrua la sagoma dell'autorimessa, delimitata in parte (al piano terra) dalle murature inesistenti attribuite al vano scala. L'elenco dei subalterni assegnati alla p.lla 241 del fg. 29 omette altresì l'indicazione dell'autorimessa p.lla 241 sub. 4.

Necessita per quanto sopra di aggiornamento degli atti catastali.

## STATO CONSERVATIVO

I beni si trovano complessivamente in buono<sup>3</sup> stato conservativo.

## PARTI COMUNI

Come indicato nell'elenco dei subalterni assegnati depositato agli atti dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale – Territorio Servizi catastali, ed annesso all'Elaborato planimetrico prot. n. MN0003203 del 15/01/2014, costituiscono parti comuni del compendio di cui al titolo:

- il subalterno n. 8 della particella 241 del foglio 29, sito in Via Bissona n. 25 al piano T: “Bene comune non censibile - Cortile comune a tutti i sub del Mappale 241”;
- la particella 333 del foglio 29, sita in Via Bissona n. 25 al piano T: “Bene comune censibile – Locale di deposito comune a tutti i sub del Mappale 241”.

Si precisa, per quanto non indicato nell'elenco dei subalterni, che il subalterno n. 8 della particella 241 del foglio 29 non costituisce solo il cortile comune, ma anche il portico comune.

Sono altresì comuni a tutti i subalterni del mappale n. 241 il pozzo artesiano di adduzione acqua dal sottosuolo e l'impianto fognario di dispersione dei reflui negli strati superficiali del sottosuolo (collocati nel cortile comune).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E CONSISTENZA



<sup>3</sup> Stati di qualità degli edifici: pessimo, mediocre, buono, ottimo (fonte: “Consulente Immobiliare” de IISole24Ore)

Ceresara è un comune della provincia di Mantova della superficie di circa 37 kmq con una popolazione di circa 2500 abitanti. Per nome e storia Ceresara è una terra di ciliegie, con una importante produzione per la provincia di Mantova.

L'economia locale è basata sull'agricoltura, specializzata nella coltivazione di cereali, foraggi, frutta, uve ed ortaggi. Tra le occupazioni rurali compare anche l'allevamento di bovini, suini ed avicoli. Il secondario è ben rappresentato, soprattutto nei comparti tessile, dell'abbigliamento, delle calzature, metallurgico, della produzione di materiali da costruzione, alimentare, edile, della lavorazione del legno e della produzione e distribuzione di gas. Il terziario si compone del servizio bancario, oltre che di una discreta rete distributiva. Le strutture scolastiche garantiscono la sola istruzione obbligatoria.

Il compendio oggetto di studio dista (in linea d'aria):

- 2,7 km circa dall'ufficio postale di Piubega;
- 2,3 km circa dalla farmacia di Solarolo;
- 3,8 km circa da scuole materne, elementari e medie di Ceresara;
- 3,9 km circa dal municipio e sede della Polizia locale;
- 180 m circa dalla Parrocchia di Villa Cappella;
- 8,2 km circa dalla SP 236 (ex SS 236 "Goitese" Mantova-Brescia);
- 12 km circa dalla SP 343 (ex SS 343 "Asolana" Parma-Montichiari);
- 12,5 km circa dal più vicino Ospedale (Ospedale di Asola);
- 25 km circa dal casello autostradale di Desenzano del Garda (E70);
- 24,8 km circa dal casello autostradale di Nogarole Rocca (A22).

Il maggior fabbricato nel quale sono situati i beni oggetto di procedura è composto da due unità abitative, con rispettive due autorimesse, oltre a portico, area cortiliva e deposito comune.

La struttura portante del fabbricato è costituita da fondazioni di calcestruzzo, da murature portanti in laterizio e tramezze interne intonacate e tinteggiate, da travi e pilastri in cemento armato, da solai realizzati in laterocemento armato, da copertura in laterocemento a padiglione con manto di copertura in tegole e lattoneria in rame. Il parapetto della scala esterna è in ferro.

L'edificio non risulta allacciato alla fognatura comunale, ma alla rete elettrica e del gasdotto; l'acqua è emunta dal sottosuolo tramite pozzo artesiano di proprietà.

Finiture esterne: pareti finite con tinteggio di colore aragosta e zoccolo in pietra alla base, davanzali in marmo e grate metalliche antintrusione alle finestre del piano terra.

L'unità è dotata di area cortiliva pertinenziale ad uso comune, con portico comune, sistemata in parte a prato e giardino ed in parte ad orto, con percorsi pedonali in battuto di calcestruzzo. L'accesso alla proprietà avviene tramite due passi carrabili con cancelli scorrevoli su rotaia, uno al civico n. 25 e l'altro privo di numerazione, che svuotano su stradello privato collegato a Via Bissona.

La delimitazione di proprietà è costituita verso la strada da basso muretto con copertina e sovrastanti pannelli prefabbricati in calcestruzzo con temi decorativi, sostenuti da pilastrini in

muratura. I restanti lati della proprietà sono delimitati da basso muretto con sovrastante rete metallica plastificata sottesa da paletti in ferro.

L'abitazione in esame è collocata nella porzione occidentale del fabbricato e distribuita ai piani terreno e primo e composta al piano terra da autorimessa, bagno, rustico, camera, cantina, disimpegno, vano caldaia, mentre al piano primo da zona giorno esposta a Nord (costituita da ingresso, soggiorno-pranzo, tinello con ripostiglio) e da zona notte esposta a Sud (costituita da corridoio, bagno, tre camere da letto di cui una con accesso ad ampio balcone e vano scala). Si aggiungono la scala di accesso al piano primo dal cortile esterno, il portico comune, l'area cortiliva comune distribuita tutt'intorno all'edificio ed il deposito comune.

Il bene presenta altezza interna netta di circa m 2,20 al piano terra e di circa m 2,92 al piano primo e finiture quali: pavimentazione in cotto al piano terra e in mattonelle di gres porcellanato al piano primo, serramenti interni in legno con vetrocamera e contro serramenti esterni in alluminio (i cosiddetti "doppi vetri"), avvolgibili in PVC, porte interne cieche in legno, doppia porta d'ingresso, rivestimenti nella cucina e nel bagno al piano primo (attrezzato con lavandino, vaso, bidet e vasca da bagno con angolo doccia), ma anche nel bagno al piano terra (attrezzato con vaso e lavamani) e in parte del locale caldaia (dotato di angolo cottura e lavatoio).

L'unità è dotata di impianto elettrico per illuminazione e forza motrice, di riscaldamento autonomo con caldaia murale Sime Format DGT a gas metano e radiatori in alluminio oltre che, limitatamente ad alcuni locali del piano terra, stufette murali a gas, di impianto idrico sanitario, citofonico e d'antenna. Presenza di impianto di climatizzazione estiva. Gli impianti risultano complessivamente a norma.

Gli spazi residenziali collocati al piano primo sono stati oggetto di recente intervento di manutenzione straordinaria.

Lo spazio destinato ad autorimessa risulta ricavato all'interno del piano terra dell'abitazione, è accessibile da portoncino metallico a doppio battente, presenta murature intonacate e tinteggiate, è pavimentato in cotto e dotato di impianto elettrico per illuminazione e forza motrice.

## CONSISTENZA

CONSISTENZA APPARTAMENTO			
Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente	Superficie convenzionale (mq)
Abitazione (Piano terra)	71,90	0,35	25,17
Abitazione (Piano primo)	117,61	1	117,61
Balcone	19,25	0,25	4,81
50% del portico comune	64,21	0,35	22,47
<b>Totale Superficie convenzionale mq</b>			<b>170,06</b>

<b>CONSISTENZA GARAGE</b>			
Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente	Superficie convenzionale (mq)
Garage	45,71	0,5	22,86
<b>Totale Superficie convenzionale mq</b>			<b>22,86</b>

Per la individuazione dei coefficienti di incidenza/ragguaglio si è fatto riferimento alle indicazioni del Codice delle Valutazioni Immobiliari.

### PRECISAZIONI E SERVITÙ

I beni sono accessibili da Strada comunale Bissona, indi da strada privata, catastalmente individuata al N.C.T. fg. 29 p.lla 503, in proprietà a:

- Bonfante Carlo nato a Ceresara (MN) il 15/01/1938, c.f. BNFCRL38A15C502T, Proprietà 1/2;
- Zaltieri Franca nata a Piubega (MN) il 28/03/1940, c.f. ZLTFNC40C68G717Z, Proprietà 1/2.

Reca la Nota di trascrizione dell'atto di compravendita del Notaio Dott. Vittorio Dellapina in data 06/05/1976 al n. 19693/8656 di Rep.:

*“Vuodagione: si effettua in lato est sulla strada privata di ragioni Dall’Acqua, indi sulla strada comunale Bissona.*

*Gli acquirenti avranno diritto di scarico nelle acque bianche e nere nel fosso esistente fra il mapp. 86 di proprietà Dall’Acqua e le ragioni Pasini.*

*Gli acquirenti, per quanto loro compete, provvederanno alla costruzione della strada privata in precedenza citata posta in lato est dei mapp. 240-241; le spese per la costruzione e la relativa manutenzione di detta strada saranno a carico in parti uguali fra i proprietari dei mappali che avranno il diritto di passaggio sulla suddetta strada”.*

Il compendio pignorato non risulta essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

### STATO DI OCCUPAZIONE

Il compendio risulta occupato<sup>4</sup> dal nucleo familiare composto da:

- 
- 
- 

<sup>4</sup> Si rimanda alle allegate certificazioni anagrafiche

Si precisa che risulta in essere il procedimento di separazione consensuale tra il proprietario e la coniuge Sig.ra Laura Strada (c.f. STRLRA70T56A940F) e che i patti di tale separazione prevedono il trasferimento dei presenti beni alla coniuge, la quale si è impegnata a risiedere in detto immobile congiuntamente alla figlia minore (negli atti del procedimento si fa riferimento all'immobile inteso come l'intero fabbricato composto da due appartamenti, due autorimesse e parti comuni, che, risultando comodamente divisibile, nella presente perizia è stato suddiviso nei lotti numero 2 e numero 3).

### CANONE DI LOCAZIONE

Non risultano in essere contratti di comodato né locazioni immobiliari a carico dei beni in argomento (verifica condotta presso Agenzia delle Entrate in data 21/08/2023).

### PROVENIENZE VENTENNALI

Con atto di compravendita del 24/04/2014 Rep. nn. 54421/15044 magistero del Notaio Dott. Fabrizio Rossi, trascritto a Castiglione delle Stiviere il 19/05/2014 ai nn. 1768/1254, i Sigg.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ vendevano a \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ le indivise quote rispettivamente di 4/6 e 1/6 della piena proprietà dei beni immobili di cui al titolo, siti in comune di Ceresara (MN) in Via Bissona n. 25. Il Sig. \_\_\_\_\_, che già deteneva la quota indivisa di proprietà immobiliare di 1/6 del compendio, diveniva così pieno proprietario.

La quota della Sig.ra \_\_\_\_\_ (proprietà 4/6) proveniva:

- in parte (3/6) da atto di compravendita del Notaio Dott. Dellapina in data 06/05/1976 al n. 19693/8656 Rep., registrato a Castiglione delle Stiviere il 26/05/1976 al numero 1064/143 ed ivi trascritto il 04/06/1976 ai numeri 1260/949 con la quale i Sigg.ri \_\_\_\_\_ acquistavano la quota indivisa di metà ciascuno del compendio di cui al titolo (a quel tempo in corso di costruzione) dal Sig. \_\_\_\_\_
- in parte (1/6) per successione legittima in morte del Sig. \_\_\_\_\_, deceduto il 17/06/1985 (Denuncia di successione registrata a Castiglione delle Stiviere il 17/12/1985 al numero 39/253 ed ivi trascritta il 16/04/1986 ai numeri 830/1252).

La quota del Sig. \_\_\_\_\_ (proprietà 1/6) proveniva dalla già citata successione in morte del signor \_\_\_\_\_

La quota (proprietà 1/6) che il Sig. \_\_\_\_\_ già deteneva prima della stipula della richiamata compravendita proveniva anch'essa dalla già citata successione in morte del

signor

L'area su cui era sorto il fabbricato oggetto della compravendita del 06/05/1976 era pervenuta al venditore Sig. per acquisto effettuato con atto Notaio Dellapina in data 26/02/1975 al n. 18247 di Rep., trascritto a Castiglione delle Stiviere il 26/03/1975 ai nn. 593/474.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Reca l'atto di provenienza (compravendita del 24/04/2014 trascritta a Castiglione delle Stiviere il 19/05/2014 ai nn. 1768/1254):

*“La parte alienante garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità del bene alienato, la sua immunità da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, oneri reali, privilegi o vincoli di alcun genere, assumendo le garanzie di legge per molestie ed evizioni.”.*

A tutto il 29/08/2023 i beni che compongono il presente lotto non risultano gravati da iscrizioni, trascrizioni, annotazioni od annotamenti che possano pregiudicare la suddetta piena proprietà e disponibilità ad eccezione di quanto segue:

- 1) TRASCRIZIONE del 19/05/2014 - Registro Particolare 1254 Registro Generale 1768  
Pubblico ufficiale ROSSI FABRIZIO Repertorio 54421/15044 del 24/04/2014  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- 2) ISCRIZIONE del 22/03/2023 - Registro Particolare 173 Registro Generale 1217  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MANTOVA Repertorio 3251 del 15/12/2022  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- 3) TRASCRIZIONE del 05/07/2023 - Registro Particolare 2331 Registro Generale 3127  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MANTOVA Repertorio 11/2023 del 15/06/2023  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI LIQUIDAZIONE  
GIUDIZIALE
- 4) TRASCRIZIONE del 31/07/2023 - Registro Particolare 2771 Registro Generale 3735  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 645 del 20/07/2023  
ATTO GIUDIZIARIO - PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN  
GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE

## NORMATIVA URBANISTICA



Il Piano delle Regole del vigente Piano per il Governo del Territorio comunale classifica l'intero compendio come segue:

- Interno al “Centro abitato/edificato”
- “Zona B2: Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale ad edificazione semintensiva”
- In parte interessato da “Fasce di rispetto dagli allevamenti (Regolamento Locale d'Igiene)”

Non necessita del certificato di destinazione urbanistica in quanto non trattasi di terreni, né di aree di pertinenza di edifici censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano con superficie complessiva superiore a cinquemila metri quadrati (art. 30, comma 2, D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.).

### ESTRATTO DALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

#### *“ART. 34 ZONE A DESTINAZIONE SPECIALE*

*[...]*

#### *34.5 Centro abitato / edificato*

*Ai sensi del vigente Codice della Strada , si individuano i perimetri del centro abitato/edificato ovvero dell'insieme di non meno di venticinque fabbricati e di aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada costituenti raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine”.*

#### *“ART. 20 ZONA B2 – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD EDIFICAZIONE SEMINTENSIVA*

*Il Piano delle Regole definisce come zona B2 le parti di tessuto urbano consolidato ad edificazione semintensiva con tipologia prevalente a villetta isolata.*

### *Destinazione d'uso*

*La destinazione principale è la residenza (GF1).*

*Sono escluse dal presente ambito le seguenti destinazioni d'uso:*

- *le attività produttive descritte ai gruppi GF 2.1, G.F 2.2;*
- *le attività terziarie descritte al gruppo GF 3.2;*
- *le attività commerciali descritte ai gruppi GF 4.1.3, GF 4.1.4, GF 4.2.2, GF 4.3, GF 4.4.*
- *le attività agricole descritte al gruppo GF 5*

### *Parametri di edificabilità e modalità d'attuazione*

*Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo diretto, nel rispetto dei seguenti parametri:*

- *$U F \leq 0,50 \text{ mq/mq}$*
- *$R C \leq 35 \%$*
- *$S P \geq 10\%$*
- *$H \leq 7,50 \text{ m.}$  con un massimo di due piani fuori terra*
- *Devono essere mantenuti eventuali allineamenti esistenti verso le aree di uso pubblico o collettivo;*
- *I nuovi fabbricati devono svilupparsi in continuità con eventuali edifici esistenti;*

### *In caso di demolizione e ricostruzione:*

- *L'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) esistente può essere utilizzato in caso di demolizione integrale e nuova costruzione, quando è superiore all'indice Uf prescritto per i nuovi interventi; nel caso contrario l'indice Uf prescritto per i nuovi interventi vale anche per quelli di demolizione e nuova costruzione.*
- *Devono essere mantenuti gli allineamenti esistenti verso le aree di uso pubblico o collettivo;*
- *Gli ampliamenti ed i sopralti devono svilupparsi in continuità con gli edifici esistenti;*

*Nel caso di interventi di: ristrutturazione urbanistica, di insediamento di funzioni che prevedano il reperimento di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, di interventi che necessitano di ulteriori opere di urbanizzazione primaria rispetto alla dotazione esistente è fatto obbligo ricorrere all'approvazione di un piano attuativo o al permesso di costruire convenzionato, tramite i quali può essere ammesso un ampliamento degli edifici esistenti nella misura massima del 20 % della relativa SLP, purché l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) si minore o uguale di 1,00 mq/mq.*

*La cartografia di Piano delle Regole individua inoltre specifici comparti appartenenti al presente ambito in cui viene obbligatoriamente disposta l'attuazione mediante pianificazione esecutiva. L'assetto progettuale e lo sfruttamento edificatorio dei singoli piani dovrà comunque conforme e coerente con l'assetto del contesto limitrofo e l'effettiva dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, dovrà essere oggetto di concertazione con l'Amministrazione Comunale in sede di attuazione”.*

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

A seguito di formale accesso agli atti esperito presso presso il Comune di Ceresara (MN) si è accertata la presenza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 59/78 prot. n. 2340 del 06/09/1978 (pratica edilizia n. 59/1978) rilasciata dal Sindaco di Ceresara a \_\_\_\_\_ per la "Nuova costruzione di una muretta di cinta" [Nota: il titolo edilizio decadrà -si

- presume per mancato inizio dei lavori entro i termini prescritti- e sarà pertanto sostituito dalla concessione edilizia n. 76/80];
- Concessione edilizia n. 61/79 prot. n. 2785 del 14/04/1980 (pratica edilizia n. 61/1979) rilasciata dal Sindaco di Ceresara a \_\_\_\_\_ per la realizzazione di "Porticato in aderenza alla casa di civile abitazione";
  - Concessione edilizia n. 76/80 prot. n. 2951 del 02/12/1980 (pratica edilizia n. 76/1980) rilasciata dal Sindaco di Ceresara a \_\_\_\_\_ per la costruzione di "muretta di cinta";
  - Concessione edilizia n. 85/85 prot. n. 3019 del 10/01/1986 (pratica edilizia n. 85/85) rilasciata dal Sindaco di Ceresara a \_\_\_\_\_ per la costruzione di "box in lamiera";
  - Concessione in sanatoria n. 102 prot. n. 1340 del 18/05/1992 in regime di condono edilizio ex Legge 47/1985 (pratica di condono edilizio n. 102 data di presentazione 28/04/1986), rilasciata dal Sindaco di Ceresara a \_\_\_\_\_ per la sanatoria di opere abusive consistenti in "Nuovo laboratorio e modifiche esterne";
  - Permesso di abitabilità n. 12/75 (riferito al civico n. 25Bis -Lotto n. 3 della presente perizia-) rilasciato il 08/09/1997 dal Sindaco di Ceresara a \_\_\_\_\_ per la costruzione di nuova casa di civile abitazione in Via Bissona in Ceresara, a seguito del rilascio della licenza edilizia n. 12/75 del 26/05/1975;
  - Denuncia di Inizio Attività (DIA) prot. n. 337 del 17/01/2007 (pratica edilizia n. 2/2007) presentata al Comune di Ceresara da \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ per l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria consistenti in "Formazione di ponteggio perimetrale, rimozione canali esistenti, montaggio di nuovi canali e pluviali in lamiera preverniciata, ripasso copertura e pitturazione esterna";
    - Con nota prot. 701 del 05/02/2007 il Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Ceresara ordinava di non effettuare l'intervento richiesto per carenza documentale;
    - Con nota prot. n. 961 del 19/02/2007 veniva prodotta la documentazione richiesta;
    - Con nota prot. 996 del 21/02/2007 il Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Ceresara attestava la chiusura del procedimento ai sensi dell'art. 42 comma 10 della L.R. 12/2005;
  - Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata C.I.L.A. prot. n. 5138 del 26/11/2020 (pratica edilizia n. 53/2020) presentata al Comune di Ceresara da \_\_\_\_\_ per l'esecuzione di "Manutenzione straordinaria per rifacimento servizio igienico esistente, realizzazione di nuova pavimentazione interna, sostituzione serramenti interni ed esterni" presso l'unità immobiliare sita in Via Bissona n. 25B in Ceresara;
    - Con nota prot. n. 5738 del 16/12/2020 veniva prodotta documentazione integrativa (versamento dei diritti di segreteria).

Risulta altresì l'esistenza della licenza edilizia 26/05/1975 n. 12/1975 intestata a \_\_\_\_\_ (pratica edilizia n. 12/75), già citata negli atti di compravendita, il cui fascicolo, durante l'accesso agli atti esperito dallo scrivente alla presenza del tecnico comunale, risultava rimosso

dalla cartella relativa all'anno 1975 e pertanto non consultabile.

Dalla lettura della "Relazione tecnica" a firma del Geom. Battista Gatti, contenuta nella pratica di condono edilizio n. 102 del 18/05/1992, risulterebbe altresì la presenza della concessione edilizia n. 1 del 02/01/1980 con la quale *"le due porte al posto di due finestre sul prospetto sud sono state autorizzate [...]"*, ma anche tale pratica non è stata rinvenuta dalle ricerche d'archivio del tecnico comunale.

## ESAME DEI TITOLI E CONFORMITA' EDILIZIA

Visti gli elaborati grafici di progetto allegati ai titoli edilizi rilasciati e rinvenuti in sede di accesso agli atti, si sono riscontrate in sede di sopralluogo le seguenti principali incongruenze:

- Il porticato risulta avere altezza netta interna pari a m 2,78 circa e non a 2,70 (tavola progetto di variante prot. 4204 del 18/12/1979, concessione edilizia n. 61/79);
- La muretta di recinzione risulta difforme dal progetto assentito (Concessione edilizia n. 76/80) in quanto composta da due accessi carrabili e non da un accesso carrabile e uno pedonale. Risulta diverso anche il prospetto costituito da pilastri di maggior altezza dei pannelli sostenuti (invece pilastri e pannelli avrebbero dovuto avere la medesima altezza ed esser sovrastati in sommità da una unica copertina); inoltre il disegno dei pannelli non corrisponde a quello rappresentato in progetto. Il progetto assentito prevedeva inoltre che la delimitazione del confine meridionale della proprietà e di parte di quella occidentale fosse costituito da mura di cinta cieca dello spessore di 25 cm e altezza di m 1,50: è stato invece realizzato un basso muretto con sovrastante recinzione metallica sottesa da paletti in ferro;
- Il box in lamiera è stato assentito (concessione edilizia n. 85/85) con larghezza di m. 5,45 e profondità di m 4,90: nello stato di fatto il bene si presenta con le dimensioni di progetto invertite; la sua altezza media assentita è pari a m 2,65 ma il bene risulta più basso, con una altezza media interna pari a circa m 2,40;
- Il servizio igienico del piano terra non ha pianta regolare, come invece previsto dal progetto, ma è interessato dalla sporgenza interna di una canna fumaria e di un pilastro;
- Il locale "rustico" al P.T. presenta sagoma diversa da quella rappresentata, in particolare è presente un solo muro perimetrale "obliquo" (e non due);
- Il locale "rustico" è stato interessato da lavori che lo hanno suddiviso in due distinti ambienti;
- La parete meridionale del locale ad uso "cantina" al P.T. ha minor spessore di quanto rappresentato (è tramezza e non muratura portante);
- Il locale "cantina" risulta aver minori dimensioni di quelle rappresentate, sia in lunghezza che in larghezza;
- Il locale "vano caldaia" al P.T., che dovrebbe essere comunicante solo con l'esterno, è invece comunicante anche con l'interno dell'unità immobiliare;
- Assente il vano scala indicato nel progetto assentito: la scala non è contenuta

- all'interno di un vano al piano terra;
- Risulta dimensionalmente errata la rappresentazione al P.T. dell'allineamento di pilastri e pareti interne;
  - Al piano primo l'altezza netta interna dei locali non è pari a m 3,00 ma bensì a m 2,92 circa;
  - Al P.1° la parete perimetrale dell'"ingresso" non è rientrante, ma allineata a quella del locale adiacente ad uso "cucina";
  - La scala esterna di accesso ha conseguentemente una sagoma diversa da quanto rappresentato in corrispondenza del pianerottolo al piano primo;
  - Nel "corridoio" al P.1° in corrispondenza della parete d'angolo del locale "soggiorno-pranzo" sporge dalla muratura un pilastro non rappresentato;
  - Ingresso e corridoio sono interessati dalla realizzazione di tramezza divisoria;
  - Al P.1° la camera da "letto" d'angolo (posta a sudovest) ha sagoma diversa da quanto rappresentato, essa infatti presenta forma regolare con ciò determinando, rispetto al disegno assentito, anche una diversa sagoma del "corridoio" stesso;
  - Al P.1° la camera da "letto" posta a confine con l'unità immobiliare adiacente (camera posta a sudest) presenta una sporgenza muraria non indicata graficamente (canna fumaria);
  - Il servizio igienico del piano primo non ha pianta regolare, come invece previsto dal progetto, ma è interessato dalla sporgenza interna di una canna fumaria e di un pilastro;
  - Il locale ad uso "retro cucina" è stato accorpato alla "cucina" con demolizione di tramezze;
  - Al P.1° il locale ad uso "ripostiglio" non è comunicante con la camera da letto, come invece previsto dal progetto assentito, ma è comunicante con la "cucina";
  - L'accesso al "balcone" è consentito dalla realizzazione di due gradini interni non previsti dal progetto assentito;
  - Risultano modeste traslazioni rispetto alla rappresentazione dell'allineamento delle pareti interne.

Si osserva inoltre che parte dei locali al piano terra risultano impiegati con funzione abitativa.

A fronte di quanto sopra, si ritiene che gli interventi realizzati in assenza di titolo edilizio e in premessa descritto possano essere regolarizzabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. con costi presuntivamente stimati in € 3.500,00, fatta salva la diversa determinazione da parte dei competenti uffici comunali in sede di presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire in sanatoria.

Si precisa che i locali al piano terra non possono essere utilizzati per funzione abitativa (ambienti dove è prevista la presenza continuativa di persone come soggiorno, cucina, camera da letto, ecc.) in quanto dotati di altezza netta interna inferiore a m 2,70 e di aperture per aerazione ed illuminazione insufficienti rispetto ai rapporti aeroilluminanti previsti dal vigente

regolamento locale di igiene.

## PRESTAZIONE ENERGETICA

Ai sensi dell'art. 1.1 dell'allegato al Decreto del Dirigente della U.O. "Energia e reti tecnologiche" di Regione Lombardia n. 224 del 18/01/2016 ad oggetto "Integrazione delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto 6480 del 30/07/2015" (B.U.R.L. Serie Ordinaria n. 3 di Venerdì 22 gennaio 2016) è disposto che *"E' confermata l'esclusione dall'obbligo di allegazione dell'APE per i provvedimenti giudiziali portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive individuali o concorsuali"*.

La ricerca, comunque condotta, presso il Catasto energetico di Regione Lombardia (CEER) ha restituito quale esito la presenza dell'attestato di prestazione energetica, rilasciato dal Geom. Alessio Guerreschi in data 14/04/2014 con:

- codice identificativo 20019 – 000008 / 14, valido fino al 14/04/2024, riferito all'unità immobiliare catastalmente identificata al NCEU di Ceresara al foglio 29 p.lla 241 sub. 6, per la quale è attestata la prestazione energetica EPh pari a 388,60 kWh/mqanno (Classe energetica G).

La scansione di tale attestato di prestazione energetica è unita all'atto di compravendita del 24/04/2014 Rep. nn. 54421/15044 magistero del Notaio Dott. Fabrizio Rossi, allegato al presente elaborato peritale.

## TRATTAMENTO FISCALE ALLA VENDITA

Il trasferimento dell'immobile è da considerarsi cessione di unità abitativa "operazione esente" ai sensi dell'art. 10 comma 1 lettera 8 bis del DPR 633/72 in quanto trattasi di fabbricato non strumentale e relative pertinenze la cui cessione è effettuata da impresa non costruttrice. Il trasferimento sarà pertanto soggetto ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.

## EDILIZIA PUBBLICA CONVENZIONATA

Ai fini di cui all'art. 1 commi 376 e 377 della Legge n. 178/2020, si rileva che il compendio non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata e non è stato finanziato in tutto né in parte con risorse pubbliche.

## STIMA

Il valore commerciale dei beni è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione del compendio, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di valutazione.

### PRECISAZIONI ESTIMATIVE

Assunte le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare e quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nonché dalle pubblicazioni online e stampa specializzata in materia, risultano individuate le seguenti principali quotazioni di riferimento:

QUOTAZIONI			
Fonte	Categoria	Valore di mercato minimo (€/mq)	Valore di mercato massimo (€/mq)
Borsinoimmobiliare.it	Abitazioni in stabili di fascia media – qualità nella media di zona	389	564
OMI Agenzia Entrate	Abitazioni civili – stato conservativo normale	400	550
Requot.com	Abitazioni civili	400	550

Considerate le peculiari caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'unità immobiliare in esame, lo scrivente, ritenendo di improntare il proprio operato ad un principio di prudenza al fine di individuare valori che siano corrispondenti quanto più possibile alle attese del mercato immobiliare, attribuisce al bene oggetto di stima il seguente valore unitario: €/mq 540,00.

### DEPREZZAMENTI ULTERIORI

Si applicano infine la riduzione di valore per assenza di garanzia sui fabbricati per vizi (art. 13 lett. "o" D.L. 27/06/15 convertito in L. 06/08/15 n. 132), i presuntivi costi di regolarizzazione (fatta salva la diversa determinazione di contributi e sanzioni da parte dei competenti Uffici comunali in sede di presentazione dell'istanza di Permesso di costruire in sanatoria) e l'arrotondamento finale.

VALORE DEL BENE IMMOBILE				
Individuazione catastale	Descrizione bene	Superficie convenzionale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
N.C.E.U. Ceresara, Fg. 29 P.IIa 241 sub. 5	Abitazione	170,06	540	91.832,94
N.C.E.U. Ceresara, Fg. 29 P.IIa 241 sub. 7	Autorimessa	22,86	540	12.341,70
Sommano €				104.174,64
Riduzione valore per stato di occupazione (-0%) €				0,00
Riduzione valore per assenza di garanzia sui fabbricati per vizi (-5%) €				-5.208,73
A detrarre i costi presuntivi di regolarizzazione €				-3.000,00
<b>VALORE COMPLESSIVO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE €</b>				<b>95.965,91</b>
<b>ARROTONDATO AD €</b>				<b>96.000,00</b>

Lo scrivente valuta pertanto il prezzo in comune commercio del bene immobile in complessivi **€ 96.000,00 (diconsi euro novantaseimila/00)**.

# LOTTO N. 4



## BENE MOBILE REGISTRATO

Trattasi di autovettura per il trasporto di persone. Il bene appare in discrete condizioni d'uso.

Beni mobili registrati				
Numero d'ordine	Descrizione	Quantità	Valore unitario (€)	Valore complessivo (€)
01	Autovettura VOLKSWAGEN PASSAT VARIANT 2.0 TDI (station wagon) - 2000 cc - diesel - cambio manuale - colore grigio - anno 2007 - targa DJ821MA - percorrenza km 247.616 - revisione scaduta nel mese di Luglio 2023 - pneumatici usurati	1	€ 4.200,00	€ 4.200,00
<b>Totale</b>				<b>€ 4.200,00</b>

Lo scrivente valuta pertanto il prezzo in comune commercio del lotto in complessivi € **4.200,00 (diconsi euro quattromiladuecento/00).**

# RIEPILOGO

## DEL VALORE DEI BENI

Si redige di seguito il quadro riepilogativo del valore che si attribuisce ai beni immobili della ditta Manifattura Regina di

LOTTO n.	BENI	VALORE (€)
1	BENI IMMOBILI: Villetta a schiera di un piano fuori terra con annessi due posti auto coperti al piano terra, nonché area cortiva pertinenziale, ubicata in Ceresara (MN), Via Cornelio Dr. Francesco, 7, compresa la proporzionale quota delle parti comuni del fabbricato. Beni così catastalmente individuati: - Comune di Ceresara, NCEU fg. 10 p.lla 737 sub 1 cat A/2; - Comune di Ceresara, NCEU fg. 10 p.lla 737 sub 2 cat C/6; - Comune di Ceresara, NCEU fg. 10 p.lla 737 sub 3 cat C/6.	119.150,00
2	BENI IMMOBILI: Civile abitazione composta da appartamento disposto ai piani terra e primo di maggior fabbricato bifamiliare, con annessa autorimessa ed area cortiva comune, oltre a locale di deposito comune, ubicato in Ceresara (MN), Via Bissona, 25/A, compresa la proporzionale quota delle parti comuni del fabbricato. Beni così catastalmente individuati: - Comune di Ceresara, NCEU fg. 29 p.lla 241 sub 5 cat A/2; - Comune di Ceresara, NCEU fg. 29 p.lla 241 sub 7 cat C/6.	86.650,00
3	BENI IMMOBILI: Civile abitazione composta da appartamento disposto ai piani terra e primo di maggior fabbricato bifamiliare, con annessa autorimessa ed area cortiva comune, oltre a locale di deposito comune, ubicato in Ceresara (MN), Via Bissona, 25/B, compresa la proporzionale quota delle parti comuni del fabbricato. Beni così catastalmente individuati: - Comune di Ceresara, NCEU fg. 29 p.lla 241 sub 6 cat A/2; - Comune di Ceresara, NCEU fg. 29 p.lla 241 sub 4 cat C/6.	96.000,00
4	BENE MOBILE REGISTRATO: Autovettura VOLKSWAGEN PASSAT VARIANT 2.0 TDI - ANNO 2007	4.200,00
<b>TOTALE €</b>		<b>306.000,00</b>

Lo scrivente perito attribuisce pertanto il valore di complessivi € 306.600,00 (diconsi Euro trecentoseimilaseicento/00) ai beni immobili di proprietà della ditta Manifattura Regina di

Suzzara, 26/09/2023

Il Perito Stimatore  
Geom. Guido Andrea Zanini

## INDICE DEGLI ALLEGATI

ALL 01 - Lotto 1 - Documentazione catastale

ALL 02 - Lotto 1 - Atti di provenienza e NdT

ALL 03 - Lotto 1 - Ispezioni ipotecarie

ALL 04 - Lotto 1 - Titoli edilizi

ALL 05 - Lotto 1 - Rilievo fotografico

ALL 06 - Lotto 2 - Documentazione catastale

ALL 07 - Lotto 2 - Ispezioni ipotecarie

ALL 08 - Lotto 2 - Titoli edilizi

ALL 09 - Lotto 2 - Rilievo fotografico

ALL 10 - Lotto 3 - Documentazione catastale

ALL 11 - Lotto 3 - Ispezioni ipotecarie

ALL 12 - Lotto 3 - Titoli edilizi

ALL 13 - Lotto 3 - Rilievo fotografico

ALL 14 - Lotti 2-3 - Atti di provenienza e NdT

ALL 15 - Lotti 1-2-3 - Verifica locazione

ALL 16 - Lotti 1-2-3 - Certificazioni anagrafiche

ALL 17 - Lotto 4 - Rilievo fotografico