
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Salvagni Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 225/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

| | |
|--|----|
| Incarico..... | 3 |
| Premessa | 3 |
| Descrizione | 3 |
| Lotto Unico | 3 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 3 |
| Titolarità | 3 |
| Confini..... | 4 |
| Consistenza..... | 4 |
| Cronistoria Dati Catastali | 4 |
| Dati Catastali | 5 |
| Stato conservativo | 5 |
| Parti Comuni | 6 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 6 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 6 |
| Stato di occupazione..... | 6 |
| Provenienze Ventennali | 7 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 7 |
| Normativa urbanistica..... | 9 |
| Regolarità edilizia | 10 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 11 |
| Stima / Formazione lotti..... | 11 |
| Riserve e particolarità da segnalare | 12 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 14 |
| Lotto Unico | 14 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 225/2022 del R.G.E. | 16 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 137.000,00 | 16 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento..... | 17 |



INCARICO

All'udienza del 07/02/2023, il sottoscritto Geom. Salvagni Andrea, con studio in Via Caduti del Lavoro, 1 - 46010 - Curtatone (MN), email geom.salvagni@gmail.com, PEC andrea.salvagni@geopec.it, Fax 0376 262280, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Monzambano (MN) - Via Roma, 41

DESCRIZIONE

Trattasi di abitazione unifamiliare con annessa area cortiva di pertinenza esclusiva, posto in prossimità del centro del Comune di Monzambano (MN).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Monzambano (MN) - Via Roma, 41

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Come desunto dall'atto notarile di provenienza, alla data di acquisto dell'immobile in oggetto l'esecutato risultava celibe.

CONFINI

L'unità immobiliare confina, partendo da Nord in senso orario, con Via Roma, mapp. 468, mapp. 465 su due lati.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------------|
| Abitazione | 40,00 mq | 55,20 mq | 1 | 55,20 mq | 2,70 m | Piano Terra |
| Abitazione | 35,00 mq | 50,20 mq | 1 | 50,20 mq | 3,95 m | Piano Primo |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 105,40 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 105,40 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza relativa al piano primo è da intendersi media in quanto il piano sviluppa un'altezza in gronda di ml. 3,45 ed in colmo di ml. 4,45.

Si evidenzia che l'unità è dotata di un'area cortiva di pertinenza esclusiva, parzialmente occupata da strada di accesso e recesso dalla corte verso Via Roma a favore di altre unità interne alla corte, avente una superficie complessiva di circa 240 mq. che non viene computata nella consistenza della superficie lorda commerciale in quanto tale dotazione verrà considerata nel relativo valore unitario di stima, il quale verrà maggiorata rispetto ad abitazioni simili prive di aree o giardini esclusivi.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 24/06/1993 al 15/04/2011 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 466 Categoria C2 Cl.2, Cons. 104 Rendita € 128,91 Piano T |
| Dal 15/04/2011 al 21/04/2011 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 466, Sub. 1 Categoria F3 |



| | | |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 21/04/2011 al 13/09/2013 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 466, Sub. 1 Categoria F3 |
| Dal 13/09/2013 al 08/09/2023 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 466, Sub. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale 125 mq Rendita € 258,23 Piano T-1 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 38 | 466 | 1 | | A3 | 4 | 5 vani | 125 mq | 258,23 € | T-1 | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo è stata riscontrata la difformità tra la planimetria catastale agli atti ed il reale stato dei luoghi a causa della presenza di alcuni manufatti presenti nella porzione di cortile esclusivo a ridosso del muro di cinta confinante con la pubblica Via Roma. A seguito di accertamenti effettuati sull'analisi della documentazione reperibile dallo Scrivente quali atto di provenienza, elaborato planimetrico agli atti alla data di acquisizione dell'immobile, estratti di mappa del cessato catasto e di impianto, documentazione urbanistica fornita dall'ufficio tecnico comunale, è stato accertato che tali manufatti non sono mai rappresentati e pertanto non risulta alcuna testimonianza ufficiale della loro presenza e di conseguenza della relativa regolarità. Alla luce di quanto accertato in sede di sopralluogo lo Scrivente ritiene che tali manufatti non possano essere regolarizzati ai fini urbanistici e pertanto si ritiene che debbano essere rimossi al fine del completo ripristino dell'area cortiva come rappresentato negli elaborati, catastali ed urbanistici, agli atti. Pertanto, trattandosi di manufatti non regolarizzabili alla luce delle considerazioni effettuate, la relativa planimetria catastale agli atti, così come la rappresentazione in mappa al Catasto Terreni, non sono state modificate.

STATO CONSERVATIVO



Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato in buone condizioni di conservazione e manutenzione generale.

PARTI COMUNI

Nulla da segnalare, ad eccezione dell'accesso comune, pedonale e carraio, da Via Roma 41 a favore dell'unità in oggetto e della relativa servitù gravante sullo stesso, come meglio descritto nel paragrafo "Servitù, censo, livello, usi civici".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile risulta gravato da servitù di passo pedonale e carraio sull'area di pertinenza esclusiva a favore delle unità immobiliari interne alla corte, come desunto dall'atto di provenienza e come verificato in loco in sede di sopralluogo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di immobile ricavato dalla ristrutturazione di ex rustico con adeguamento ai fini abitativi ubicato nel centro del Comune di Monzambano (MN), avente accesso pedonale e carraio dal civico 41 della pubblica Via Roma, gravato da servitù di passaggio pedonale e carraio su porzione di cortile di pertinenza esclusiva a favore degli immobili di altre proprietà ubicati all'interno della corte.

Al piano terra è costituita da ingresso su vano unico soggiorno con angolo cottura e piccolo servizio igienico, mentre il piano primo è suddiviso in piccolo disimpegno, bagno e due camere da letto, tra loro comunicanti mediante in ampio vano aperto posto ad un'altezza da pavimento di circa 2,20 ml.

L'abitazione, i cui lavori di ristrutturazione sono stati svolti presumibilmente tra il 2011 ed il 2013, è caratterizzata da strutture verticali in pietra e parziale coibentazione a cappotto sulla murature esterne, struttura di copertura in legno a vista costituita da travi, travetti ed assito in legno sbiancato, divisorie interne tinteggiate, infissi esterni costituiti da finestre in PVC dotate di scuretti solo al piano primo, porta di accesso in struttura di ferro e pannello vetrato, pavimentazione in cemento liscio al piano terra, mentre al piano primo il pavimento è realizzato in listoni di legno di rovere ad eccezione del bagno, realizzato con pavimentazione e rivestimento verticale in gres, scala interna realizzata in struttura metallica, priva di parapetto. I vani porta del piano primo sono sprovvisti di porte in quanto sono presenti solo i falsi telai a vista.

Impianto idrico sanitario sottotraccia, dotato di adduzione e scarico acqua nella cucina, bagno al piano terra dotato di lavabo, tazza wc, adduzione scarico lavatrice e radiatore a parete, bagno del piano primo dotato di piatto doccia privo di box, lavabo, bidet, tazza wc e radiatore a parete, impianto di riscaldamento costituito da caldaia a gas e diffusione radiante a pavimento, split di condizionamento a parete installato solo in una camera da letto del piano primo, impianto elettrico sottotraccia di tipo tradizionale costituito da quadro generale, prese FM, interruttori, antenna TV, citofono e punti luce.

Alla luce di quanto riscontrato in sede di sopralluogo l'abitazione è risultata in buone condizioni di conservazione e manutenzione generale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato come residenza da parte dell'esecutato.



PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 24/06/1993 al 21/04/2011 | **** Omissis **** | Atto di Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Dott. Federici Paolo Angelo | 24/06/1993 | 15689 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Castiglione delle Stiviere | 10/07/1993 | 1984 | 1359 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 21/04/2011 | **** Omissis **** | Atto di Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Dott. Federici Paolo Angelo | 21/04/2011 | 51872 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Castiglione delle Stiviere | 03/05/2011 | 2051 | 1273 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Castiglione delle Stiviere aggiornate al 08/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 13/09/2012
Reg. gen. 3630 - Reg. part. 528
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.000,00
Percentuale interessi: 4,50 %
Rogante: Dott. Federici Paolo Angelo
Data: 05/09/2012
N° repertorio: 53928
Note: E' presente annotazione del 09/07/2013 Reg.Part. 458 per erogazione a saldo.
- **Iscrizione conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 11/10/2019
Reg. gen. 4754 - Reg. part. 722
Quota: 1/1
Importo: € 373.370,26
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 186.685,13
Data: 10/10/2019

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 23/12/2022
Reg. gen. 6548 - Reg. part. 4511
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Le imposte per la cancellazione di trascrizioni, iscrizioni e annotazioni sono a carico della procedura e vengono detratte in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, rimangono a carico dell'aggiudicatario solo gli onorari spettanti al delegato per l'espletamento di tali incombenze. Sono da considerarsi inoltre a carico della procedura gli oneri fiscali, mentre gli onorari del delegato sono da considerarsi a carico dell'aggiudicatario.



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è compreso nel Piano delle Regole del vigente in zona "A1 - centro storico ambientale", regolata all'art. 18.1 delle vigente N.T.A., che cita:

18.1 Zona A1 – centro storico ambientale

Destinazione d'uso

La destinazione principale è la residenza (GF1).

Sono escluse dall'ambito centro storico urbano le seguenti destinazioni d'uso:

- le attività produttive descritte ai gruppi GF 2.1 e GF 2.2;
- le attività terziarie descritte al gruppo GF 3.3;
- le attività commerciali descritte ai gruppi GF 4.1.2, 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, fatta eccezione per le attività descritte ai gruppi GF 5.1, GF 5.4, GF 5.6 (limitatamente a prodotti destinati all'alimentazione umana).

Sono ammesse tutte le altre destinazioni purché l'inserimento di nuove destinazioni d'uso non risultino incoerenti con i caratteri tipologici ed architettonici del fabbricato da trasformare.

Parametri di edificabilità e modalità d'intervento

Per i fabbricati di valore storico-monumentale-ambientale sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- demolizione di superfetazioni e le conseguenti aree rese libere da tali demolizioni sono inedificabili;
- ristrutturazione a parità di volume e nel rispetto della sagoma, anche con aumento di superficie lorda complessiva e con cambio di destinazione d'uso;
- le aree libere sono inedificabili.

Per gli altri fabbricati sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- demolizione di superfetazioni e le conseguenti aree rese libere da tali demolizioni sono inedificabili, fatte salve le aree eventualmente interessate da ampliamenti come di seguito indicati;
- ristrutturazione a parità di volume e nel rispetto della sagoma, anche con aumento di superficie lorda complessiva e con cambio di destinazione d'uso;
- le aree libere sono inedificabili, fatte salve le aree eventualmente interessate da ampliamenti come di seguito indicati;
- ampliamenti "una tantum" per non più del 20% del volume complessivo esistente, demolizioni e nuove costruzioni, con volume pari a quello totale esistente maggiorato del 20%, nel rispetto delle seguenti norme: o gli interventi sono soggetti all'approvazione di un piano attuativo o allo strumento del Permesso di Costruire Convenzionato;
- l'ampliamento o la nuova costruzione devono essere realizzati in continuità con i fabbricati esistenti;
- il numero massimo di piani utili fuori terra non può essere superiore a 3.

Nel caso il proprietario proponga su singoli immobili o su una pluralità di essi interventi:

- di ristrutturazione urbanistica;
- di realizzazione di unità immobiliari nuove in numero maggiore a due rispetto alla situazione esistente;
- comportanti incrementi di volumetria non dipendenti dal recupero del sottotetti di cui alla L.R. 12/2005 s.m.i. o a modifiche che, pur non effettuate ai sensi della L.R. 12/2005 s.m.i., siano ad essa assimilabili;
- comportanti la necessità di reperimento di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale aggiuntive (compresi modifiche della destinazione d'uso con o senza opere); e nel caso in cui tali interventi risultino in linea con gli obiettivi del presente P.G.T., ovvero siano volti al miglioramento della qualità urbana ed alla rivitalizzazione dell'aggregato, si ricorre all'approvazione di un piano attuativo o allo strumento del Permesso di Costruire Convenzionato.

Non è possibile ricorrere al permesso di costruire convenzionato e pertanto viene disposto l'obbligo di piano



attuativo nei casi di:

-ristrutturazione urbanistica;

-incrementi di volumetria superiori a 200 mc;

-insediamenti di funzioni terziarie ad alto carico urbanistico come attrezzature culturali, banche e sportelli bancari, alberghi, attrezzature sportive e per lo spettacolo o insediamenti di funzioni terziarie con SLP superiore a 200 mq;

La cartografia di Piano delle Regole individua inoltre specifici comparti appartenenti alla presente zona in cui viene obbligatoriamente disposta l'attuazione mediante pianificazione attuativa. 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. Ove non previsto il piano attuativo o il permesso di costruire convenzionato, l'attuazione dello strumento urbanistico avviene attraverso l'intervento diretto. Tutti gli interventi dovranno essere comunque realizzati nel rispetto degli specifici caratteri tipologici e architettonici locali e devono rispettare gli indici ed i parametri massimi previsti dal presente articolo. In tutti gli interventi è fatto obbligo per le parti esterne degli edifici e per quelle interne aventi caratteristiche architettoniche originali di utilizzare materiali tradizionali per murature, infissi e coperture. Per tutti i progetti si richiede una documentazione dettagliata dello stato di fatto dell'edificio in scala di dettaglio e dell'edificio medesimo in rapporto con il contesto limitrofo. La documentazione dello stato di fatto deve essere accompagnata da una adeguata documentazione fotografica; nel caso di richiesta di modifiche alle sagome, alle altezze degli edifici o delle facciate o delle bucaure, la documentazione fotografica deve essere estesa ad un intorno adeguato, in modo da verificare la congruenza delle modifiche proposte con gli edifici e le aree adiacenti. I progetti in tali zone dovranno comprendere piante, prospetti e sezioni in scala di dettaglio. Trattasi altresì di immobile la cui consistenza è compresa all'interno del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco del Mincio, regolato dalle relative normative vigenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dall'esame della documentazione urbanistica fornita dall'ufficio tecnico comunale si evince che trattasi di ex rustico ristrutturato ai fini abitativi in forza di Permesso di Costruire n. 35/2009 del 10/09/2009, Voltura di Permesso di Costruire n. 35/2009 rilasciata in data 28/10/2011 e successiva variante costituita da D.I.A. prot. 2146 del 21/03/2012. E' stata successivamente depositata Comunicazione di Fine Lavori prot. 6635 in data 13/09/2013 e Richiesta di Agibilità prot. 6830 del 23/09/2013, attestata per silenzio/assenso.

Alla data del sopralluogo è stata riscontrata la difformità tra l'ultimo elaborato di progetto depositato, relativo alla D.I.A. prot. 2146 del 21/03/2012, ed il reale stato dei luoghi.

Le difformità riscontrate vengono di seguito riassunte:

- presenza di alcuni manufatti nella porzione di cortile esclusivo a ridosso del muro di cinta confinante con la pubblica Via Roma. A seguito di accertamenti effettuati sull'analisi della documentazione reperibile dallo Scrivente quali atto di provenienza, elaborato planimetrico agli atti alla data di acquisizione dell'immobile, estratti di mappa del cessato catasto e di impianto, documentazione urbanistica fornita dall'ufficio tecnico comunale, è stato accertato che tali manufatti non sono mai rappresentati e pertanto non risulta alcuna testimonianza ufficiale della loro presenza e di conseguenza della relativa regolarità. Alla luce di quanto accertato in sede di sopralluogo lo Scrivente ritiene che tali manufatti non possano essere regolarizzati ai fini urbanistici e pertanto si ritiene che debbano essere rimossi al fine del completo ripristino dell'area cortiva come rappresentato negli elaborati, catastali ed urbanistici, agli atti;



- difformità della distribuzione interna al piano terra per la mancata realizzazione della divisoria necessaria alla creazione del vano antibagno tra soggiorno e bagno, come previsto nell'ultimo stato di progetto;
- difformità di una finestra del soggiorno, autorizzata con dimensione di ml. 2,20 x 1,30, ma rilevata allo stato dei luoghi di ml. 1,75 x 1,30;
- diversa geometria della scala nel punto di accesso al piano primo.

E' stata inoltre rilevata l'assenza degli infissi interni al piano primo, costituiti da n. 3 porte interne, e l'assenza di parapetto della scala interna.

Per quanto concerne i manufatti rilevati nel cortile, non avendo trovato riscontro della relativa regolarità come già descritto ai punti precedenti, si dovrà provvedere alla rimozione degli stessi con rimessa in pristino dell'area cortiva.

In merito alla mancanza dell'antibagno di separazione tra soggiorno ed il bagno al piano terra lo Scrivente ritiene che lo stato reale dei luoghi non sia autorizzabile ai fini del rispetto delle norme vigenti in materia igienico-sanitaria e pertanto dovrà essere realizzata la parete divisoria prevista nell'ultimo stato di progetto per la realizzazione dell'antibagno mancante.

Relativamente alle sopra citate opere non compiute (fornitura e posa di n. 3 porte interne al piano primo e realizzazione di divisoria di antibagno al piano terra), alla rimozione dei manufatti nel cortile compresa rimessa in pristino dell'area cortiva ed all'adeguamento della scala interna compresa posa di parapetto, si evidenzia che tali oneri sono da considerarsi a carico dell'aggiudicatario, per un onere complessivo quantificabile cautelativamente in € 10.000,00.

In merito alla diversa dimensione della finestra del piano terra dovrà essere redatta la necessaria pratica edilizia di sanatoria, corredata di tutte le necessarie autorizzazioni o deroghe alle attuali normative, i cui oneri tecnici di regolarizzazione, da considerarsi a carico dell'aggiudicatario, vengono stimati in € 5.000,00 per spese tecniche e sanzioni amministrative.

Si ritiene opportuno evidenziare che in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI



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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Monzambano (MN) - Via Roma, 41
Trattasi di abitazione unifamiliare con annessa area cortiva di pertinenza esclusiva, posto in prossimità del centro del Comune di Monzambano (MN).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 466, Sub. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 189.720,00

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Villetta Monzambano (MN) - Via Roma, 41 | 105,40 mq | 1.800,00 €/mq | € 189.720,00 | 100,00% | € 189.720,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 189.720,00 |

Valore di stima: € 189.720,00

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|----------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 10,00 | % |
| Vincoli e oneri giuridici non eliminabili (gravame di servitù contro) | 10,00 | % |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica (oltre oneri fiscali) | 5000,00 | € |
| Realizzazione opere edilizie mancanti e rimessa in pristino (oltre oneri fiscali) | 10000,00 | € |

Valore finale di stima: € 137.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Come già evidenziato negli appositi paragrafi si evidenzia che l'immobile risulta gravato da servitù di passo pedonale e carraio sull'area di pertinenza esclusiva a favore delle unità immobiliari interne alla corte, come desunto dall'atto di provenienza e come verificato in loco in sede di sopralluogo.



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

Curtatone, li 11/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Salvagni Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto - 001_documentazione fotografica
- ✓ Estratti di mappa - 002a_estratto di mappa attuale
- ✓ Estratti di mappa - 002b_estratto di mappa cessato catasto
- ✓ Estratti di mappa - 002c_estratto di mappa impianto
- ✓ Visure e schede catastali - 003_visura catastale storica
- ✓ Visure e schede catastali - 004a_elaborato planimetrico attuale
- ✓ Visure e schede catastali - 004b_elaborato planimetrico soppresso
- ✓ Planimetrie catastali - 005_planimetria catastale
- ✓ Ortofoto - 006_ortofoto
- ✓ Altri allegati - 007a_documentazione urbanistica_iter autorizzativo
- ✓ Tavola del progetto - 007b_documentazione urbanistica_ultimo progetto depositato
- ✓ Altri allegati - 008a_estratto NTA
- ✓ Altri allegati - 008b_estratto PGT Documento Piano
- ✓ Altri allegati - 008c_estratto PGT Piano Regole
- ✓ Altri allegati - 009_certificazione notarile
- ✓ Altri allegati - 010_elenco formalità e note



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Monzambano (MN) - Via Roma, 41

Trattasi di abitazione unifamiliare con annessa area cortiva di pertinenza esclusiva, posto in prossimità del centro del Comune di Monzambano (MN). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 466, Sub. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile è compreso nel Piano delle Regole del vigente in zona "A1 - centro storico ambientale", regolata all'art. 18.1 delle vigente N.T.A., che cita: 18.1 Zona A1 – centro storico ambientale Destinazione d'uso La destinazione principale è la residenza (GF1). Sono escluse dall'ambito centro storico urbano le seguenti destinazioni d'uso: -le attività produttive descritte ai gruppi GF 2.1 e GF 2.2; -le attività terziarie descritte al gruppo GF 3.3; -le attività commerciali descritte ai gruppi GF 4.1.2, 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, fatta eccezione per le attività descritte ai gruppi GF 5.1, GF 5.4, GF 5.6 (limitatamente a prodotti destinati all'alimentazione umana). Sono ammesse tutte le altre destinazioni purché l'inserimento di nuove destinazioni d'uso non risultino incoerenti con i caratteri tipologici ed architettonici del fabbricato da trasformare. Parametri di edificabilità e modalità d'intervento Per i fabbricati di valore storico-monumentale-ambientale sono ammessi interventi di: -manutenzione ordinaria e straordinaria; -restauro e risanamento conservativo; -demolizione di superfetazioni e le conseguenti aree rese libere da tali demolizioni sono inedificabili; -ristrutturazione a parità di volume e nel rispetto della sagoma, anche con aumento di superficie lorda complessiva e con cambio di destinazione d'uso; -le aree libere sono inedificabili. Per gli altri fabbricati sono ammessi interventi di: -manutenzione ordinaria e straordinaria; -restauro e risanamento conservativo; -demolizione di superfetazioni e le conseguenti aree rese libere da tali demolizioni sono inedificabili, fatte salve le aree eventualmente interessate da ampliamenti come di seguito indicati; -ristrutturazione a parità di volume e nel rispetto della sagoma, anche con aumento di superficie lorda complessiva e con cambio di destinazione d'uso; -le aree libere sono inedificabili, fatte salve le aree eventualmente interessate da ampliamenti come di seguito indicati; -ampliamenti "una tantum" per non più del 20% del volume complessivo esistente, demolizioni e nuove costruzioni, con volume pari a quello totale esistente maggiorato del 20%, nel rispetto delle seguenti norme: o gli interventi sono soggetti all'approvazione di un piano attuativo o allo strumento del Permesso di Costruire Convenzionato; -l'ampliamento o la nuova costruzione devono essere realizzati in continuità con i fabbricati esistenti; -il numero massimo di piani utili fuori terra non può essere superiore a 3. Nel caso il proprietario proponga su singoli immobili o su una pluralità di essi interventi: -di ristrutturazione urbanistica; -di realizzazione di unità immobiliari nuove in numero maggiore a due rispetto alla situazione esistente; -comportanti incrementi di volumetria non dipendenti dal recupero del sottotetti di cui alla L.R. 12/2005 s.m.i. o a modifiche che, pur non effettuate ai sensi della L.R. 12/2005 s.m.i., siano ad essa assimilabili; -comportanti la necessità di reperimento di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale aggiuntive (compresi modifiche della destinazione d'uso con o senza opere); e nel caso in cui tali interventi risultino in linea con gli obiettivi del presente P.G.T., ovvero siano volti al miglioramento della qualità urbana ed alla rivitalizzazione dell'aggregato, si ricorre all'approvazione di un piano attuativo o allo strumento del Permesso di Costruire Convenzionato. Non è possibile ricorrere al permesso di costruire convenzionato e pertanto viene disposto l'obbligo di piano attuativo nei casi di: -ristrutturazione urbanistica; -incrementi di volumetria superiori a 200 mc; -insediamenti di funzioni terziarie ad alto carico urbanistico come attrezzature culturali, banche e sportelli bancari, alberghi, attrezzature sportive e per lo spettacolo o insediamenti di funzioni terziarie con SLP superiore a 200 mq; La cartografia di Piano delle Regole individua inoltre specifici comparti appartenenti alla presente zona in cui viene obbligatoriamente disposta l'attuazione mediante pianificazione attuativa. 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. Ove non previsto il piano attuativo o il permesso di costruire convenzionato, l'attuazione dello strumento urbanistico avviene attraverso l'intervento diretto. Tutti gli interventi dovranno essere comunque realizzati nel rispetto degli specifici caratteri tipologici e architettonici locali e devono rispettare gli indici ed i parametri massimi previsti dal presente articolo. In tutti gli interventi è fatto obbligo per le parti esterne degli edifici e per quelle interne aventi caratteristiche architettoniche originali di utilizzare materiali tradizionali per murature, infissi e coperture. Per tutti i progetti si richiede una documentazione dettagliata dello stato di fatto dell'edificio in scala di dettaglio e dell'edificio medesimo in rapporto con il contesto limitrofo. La documentazione dello stato di fatto deve essere accompagnata da una adeguata documentazione fotografica; nel caso di richiesta di modifiche alle sagome, alle altezze degli edifici o delle facciate o delle bucatore, la documentazione fotografica deve essere estesa ad un intorno adeguato, in modo da verificare la congruenza delle modifiche proposte con gli edifici e le aree adiacenti. I progetti in tali zone dovranno comprendere piante, prospetti e sezioni in scala di dettaglio. Trattasi altresì di immobile la cui consistenza è compresa all'interno del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco del Mincio, regolato dalle relative normative vigenti.

Prezzo base d'asta: € 137.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 225/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 137.000,00

| Bene N° 1 - Villetta | | | |
|---|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Monzambano (MN) - Via Roma, 41 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 466, Sub. 1, Categoria A3 | Superficie | 105,40 mq |
| Stato conservativo: | Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato in buone condizioni di conservazione e manutenzione generale. | | |
| Descrizione: | Trattasi di abitazione unifamiliare con annessa area cortiva di pertinenza esclusiva, posto in prossimità del centro del Comune di Monzambano (MN). | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato come residenza da parte dell'esecutato. | | |



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 13/09/2012
Reg. gen. 3630 - Reg. part. 528
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.000,00
Percentuale interessi: 4,50 %
Rogante: Dott. Federici Paolo Angelo
Data: 05/09/2012
N° repertorio: 53928
Note: E' presente annotazione del 09/07/2013 Reg.Part. 458 per erogazione a saldo.
- **Iscrizione conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 11/10/2019
Reg. gen. 4754 - Reg. part. 722
Quota: 1/1
Importo: € 373.370,26
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 186.685,13
Data: 10/10/2019

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 23/12/2022
Reg. gen. 6548 - Reg. part. 4511
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

