

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Poltronieri Eleonora, nell'Esecuzione Immobiliare 205/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Sabbioneta (MN) - Via Dossi, 26, piano T-1.....	4
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Sabbioneta (MN) - Via Dossi, 26, piano T.....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Sabbioneta (MN) - Via Dossi, 26, piano T-1.....	6
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Sabbioneta (MN) - Via Dossi, 26, piano T.....	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Sabbioneta (MN) - Via Dossi, 26, piano T-1.....	7
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Sabbioneta (MN) - Via Dossi, 26, piano T.....	8
Confini.....	8
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Sabbioneta (MN) - Via Dossi, 26, piano T-1.....	8
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Sabbioneta (MN) - Via Dossi, 26, piano T.....	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Sabbioneta (MN) - Via Dossi, 26, piano T-1.....	9
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Sabbioneta (MN) - Via Dossi, 26, piano T.....	9
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Sabbioneta (MN) - Via Dossi, 26, piano T-1.....	10
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Sabbioneta (MN) - Via Dossi, 26, piano T.....	11
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Sabbioneta (MN) - Via Dossi, 26, piano T-1.....	11
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Sabbioneta (MN) - Via Dossi, 26, piano T.....	12
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Sabbioneta (MN) - Via Dossi, 26, piano T-1.....	12
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Sabbioneta (MN) - Via Dossi, 26, piano T.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Sabbioneta (MN) - Via Dossi, 26, piano T-1.....	13
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Sabbioneta (MN) - Via Dossi, 26, piano T.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Sabbioneta (MN) - Via Dossi, 26, piano T-1.....	13



Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Sabbioneta (MN) - Via Dossi, 26, piano T	14
Stato di occupazione	15
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Sabbioneta (MN) - Via Dossi, 26, piano T-1	15
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Sabbioneta (MN) - Via Dossi, 26, piano T	15
Provenienze Ventennali	15
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Sabbioneta (MN) - Via Dossi, 26, piano T-1	15
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Sabbioneta (MN) - Via Dossi, 26, piano T	17
Formalità pregiudizievoli	19
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Sabbioneta (MN) - Via Dossi, 26, piano T-1	19
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Sabbioneta (MN) - Via Dossi, 26, piano T	20
Normativa urbanistica	20
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Sabbioneta (MN) - Via Dossi, 26, piano T-1	20
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Sabbioneta (MN) - Via Dossi, 26, piano T	21
Regolarità edilizia	21
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Sabbioneta (MN) - Via Dossi, 26, piano T-1	21
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Sabbioneta (MN) - Via Dossi, 26, piano T	22
Vincoli od oneri condominiali.....	23
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Sabbioneta (MN) - Via Dossi, 26, piano T-1	23
Bene N° 2 - Ente comune ubicato a Sabbioneta (MN) - Via Dossi, 26, piano T	23
Stima / Formazione lotti.....	24



INCARICO

In data 21/12/2022, il sottoscritto Arch. Poltronieri Eleonora, con studio in Via Giustiziani, 13 - 46100 - Mantova (MN), email eleonora@studioluiopoltronieri.com, PEC eleonora.poltronieri@archiworldpec.it, Tel. 0376 222692, Fax 0376 222692, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Casa colonica ubicata a Sabbioneta (MN) - Via Dossi, 26, piano T-1
- **Bene N° 2** - Ente comune ubicato a Sabbioneta (MN) - Via Dossi, 26, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A SABBIONETA (MN) - VIA DOSSI, 26, PIANO T-1

In cortina edilizia composta da edifici residenziali di due piani fuori terra, piena proprietà 1/1 di casa colonica sita in prossimità del centro abitato di Sabbioneta, in Via Dossi.

Costituisce B.C.N.C all'abitazione in esame (Bene n. 1) e ad altre ragioni l'area cortiva della quale risulta pignorata la quota pari a 1/2 di piena proprietà (Bene n. 2) in carico all'esecutato.

L'abitazione, in stato di conservazione e manutenzione scadenti, si compone di un ambiente giorno (locale generato dall'abbattimento della divisoria tra ingresso e cucina originariamente presente e rappresentata nella planimetria reperita presso l'Agenzia delle Entrate), disbrigo (dove al momento del sopralluogo risultava collocata la cucina - vd. All.1), bagno e ripostiglio/sottoscala, al piano terra e da due stanze e una camera da letto, al primo piano. I due livelli sono collegati da una scala interna.

Per completezza, si riportano alcune note esplicative in merito all'imponibilità IVA in caso di vendita forzata del compendio pignorato.

"Il trasferimento del diritto di proprietà dei beni conseguente alla vendita forzata è assoggettato a imposizione indiretta, in particolare al versamento dell'IVA e/o imposta di registro, imposta ipotecaria ed imposta catastale.

(omissis)

Pare utile esporre le diverse casistiche possibili.

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

(omissis)

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

b.1) Nel caso di immobile abitativo la cessione da parte dell'impresa è esente dall'imposta sul valore aggiunto ex art. 10 n. 8-bis del D.P.R. 633/1972, con un'unica eccezione per i fabbricati ultimati o ristrutturati, ceduti da imprese costruttrici entro i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento c.d. di recupero del patrimonio edilizio.

(omissis)



Se invece la cessione avviene oltre cinque anni dall'ultimazione, il decreto di trasferimento sarà esente dall'imposta sul valore aggiunto."

(fonte: in Executivis - La Rivista Telematica dell'Esecuzione Forzata, "Profili fiscali della vendita delegata e della custodia giudiziaria, aggiornato il 25/07/2022).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 07/02/2023.

Custode delle chiavi: IVG SOVEMO

Dopo i primi accertamenti da parte del Custode, data l'irreperibilità dell'esecutato, avveniva l'accesso forzoso; quindi, in adempimento all'incarico in data 07/02/2023 il CTU prendeva visione del compendio pignorato dall'interno e dall'esterno, con il supporto di IVG - SOVEMO.

In data 23/03/2023 lo scrivente perito esperiva accesso agli atti presso l'U.T. del Comune di Sabbioneta (MN), verificando quanto esposto nel capitolo "Regolarità edilizia".

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A SABBIONETA (MN) - VIA DOSSI, 26, PIANO T

Porzione pari a 1/2 di piena proprietà di area cortiva sita in prossimità del centro abitato di Sabbioneta, con accesso diretto da Via Dossi.

Tale area cortiva, in parte pavimentata in battuto di calcestruzzo degradato e in parte incolta, a sterrato (vd. All. 1, documentazione fotografica), costituisce B.C.N.C (*) all'abitazione di cui al Bene n. 1 e ad altre ragioni. In merito ai confini, si precisa che la stessa a Sud, Sud-Est, era delimitata da un fabbricato di proprietà di terzi, ora demolito, ma ancora presente in mappa.

(*) Si precisa che da circolare del Ministero delle Finanze del 20 gennaio 1984, n.2, il Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C.) è una porzione di fabbricato che non possiede autonoma capacità reddituale, comune ad almeno due unità immobiliari urbane (poiché al servizio di o utilizzabili da) per ontologica destinazione oppure per la specifica funzione di utilizzazione indivisa.

Per completezza, si riportano alcune note esplicative in merito all'imponibilità IVA in caso di vendita forzata del compendio pignorato.

"Il trasferimento del diritto di proprietà dei beni conseguente alla vendita forzata è assoggettato a imposizione indiretta, in particolare al versamento dell'IVA e/o imposta di registro, imposta ipotecaria ed imposta catastale.

(omissis)



Pare utile esporre le diverse casistiche possibili.

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

(omissis)

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

b.1) Nel caso di immobile abitativo la cessione da parte dell'impresa e' esente dall'imposta sul valore aggiunto ex art. 10 n. 8-bis del D.P.R. 633/1972, con un'unica eccezione per i fabbricati ultimati o ristrutturati, ceduti da imprese costruttrici entro i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento c.d. di recupero del patrimonio edilizio.

(omissis)

Se invece la cessione avviene oltre cinque anni dall'ultimazione, il decreto di trasferimento sara' esente dall'imposta sul valore aggiunto."

(fonte: in Executivis - La Rivista Telematica dell'Esecuzione Forzata, "Profili fiscali della vendita delegata e della custodia giudiziaria, aggiornato il 25/07/2022).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 07/02/2023.

Custode delle chiavi: IVG SOVEMO

Dopo i primi accertamenti da parte del Custode, data l'irreperibilità dell'esecutato, avveniva l'accesso forzoso; quindi, in adempimento all'incarico in data 07/02/2023 il CTU prendeva visione del compendio pignorato dall'interno e dall'esterno, con il supporto di IVG - SOVEMO.

In data 23/03/2023 lo scrivente perito esperiva accesso agli atti presso l'U.T. del Comune di Sabbioneta (MN), verificando quanto esposto nel capitolo "Regolarità edilizia".

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Casa colonica ubicata a Sabbioneta (MN) - Via Dossi, 26, piano T-1
- **Bene N° 2** - Ente comune ubicato a Sabbioneta (MN) - Via Dossi, 26, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A SABBIONETA (MN) - VIA DOSSI, 26, PIANO T-1

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



BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A SABBIONETA (MN) - VIA DOSSI, 26, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A SABBIONETA (MN) - VIA DOSSI, 26, PIANO T-1

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'unità immobiliare pignorata di cui al NCEU Fg. 8 mapp. 120 (Bene n. 1) risulta in piena proprietà per 1/1 in regime di separazione legale dei beni all'esecutato, **** Omissis ****, nato in India il 14/06/1973, C.F. **** Omissis **** (vd. capitolo: "Provenienza ventennale") in forza di:

- atto di compravendita Notaio Chizzini Augusto del 20/03/2007, Rep. n. 16169/8396 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 27/03/2007 ai n.ri 5155 R.G. e 2975 R.P..

In merito al regime patrimoniale si osserva che:

da visura storica per immobile per l'u.i. di cui al Fg. 8 mapp. 120, la situazione degli intestati dal 20/03/2007 risulta

**** Omissis **** nato in INDIA (EE) IL 14/06/1973, C.F. **** Omissis ****, Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni;

nella Certificazione notarile agli atti l'unità immobiliare pignorata di cui al NCEU Fg. 8 mapp. 120 (Bene n. 1) risulta in piena proprietà per 1/1 in regime di separazione legale dei beni all'esecutato;

nell'ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO (dal Registro degli ATTI DI MATRIMONIO dell'anno 2017 del Comune di Sabbioneta atto n. 13 Parte II Serie C), rilasciato dall'UFFICIO STATO CIVILE del Comune medesimo in data 11/02/2023 (vd. All. 6), si legge che:

**** Omissis ****

nato il 14/06/1973 a **** Omissis **** (INDIA)

e

**** Omissis ****

nata il 27/10/1980 a **** Omissis **** (INDIA)

Contrassero matrimonio nel mese di Gennaio dell'anno 2006 in **** Omissis **** (INDIA)

Non esistono Annotazioni.



BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A SABBIONETA (MN) - VIA DOSSI, 26, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'unità immobiliare pignorata di cui al NCEU a Fg. 8 mapp. 23 (Bene n. 2) risulta in piena proprietà per 1/2 in regime di separazione legale dei beni all'esecutato, **** Omissis ****, nato in India il 14/06/1973, C.F. **** Omissis **** (vd. capitolo: "Provenienza ventennale") in forza di:

- atto di compravendita Notaio Chizzini Augusto del 20/03/2007, Rep. n. 16169/8396 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 27/03/2007 ai n.ri 5155 R.G. e 2975 R.P.

In merito al regime patrimoniale si osserva che:

nella Certificazione notarile agli atti l'unità immobiliare pignorata di cui al NCEU Fg. 8 mapp. 23 (Bene n. 2) risulta in piena proprietà per 1/2 in regime di separazione legale dei beni all'esecutato;

nell'ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO (dal Registro degli ATTI DI MATRIMONIO dell'anno 2017 del Comune di Sabbioneta atto n. 13 Parte II Serie C), rilasciato dall'UFFICIO STATO CIVILE del Comune medesimo in data 11/02/2023 (vd. All. 6), si legge che:

**** Omissis ****

nato il 14/06/1973 a **** Omissis **** (INDIA)

e

**** Omissis ****

nata il 27/10/1980 a **** Omissis **** (INDIA)

Contrassero matrimonio nel mese di Gennaio dell'anno 2006 in **** Omissis **** (INDIA)

Non esistono Annotazioni.

CONFINI

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A SABBIONETA (MN) - VIA DOSSI, 26, PIANO T-1

Il compendio immobiliare di cui alla presente procedura è confinante, da Nord ed in senso N.E.S.O.:

- quanto alla casa colonica di cui al Catasto Fabbricati Comune di Quingentole Fg. 8 mapp. 120 - Bene n. 1: con area cortiva mapp. 121, con mapp. 121, con mapp. 23, con mapp. 21 e come meglio in mappa e di fatto.



BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A SABBIONETA (MN) - VIA DOSSI, 26, PIANO T

Il compendio immobiliare di cui alla presente procedura è confinante, da Nord ed in senso N.E.S.O.:

- quanto all'area cortiva di cui al NCEU Comune di Quingentole Fg. 8 mapp. 23 - Bene n. 2:
con mapp.li 120, 121, 26 e 24, con mapp. 24, con mapp.li 24 e 25 e via Dossi, con mapp.li 25 e 26 e come meglio
in mappa e di fatto.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A SABBIONETA (MN) - VIA DOSSI, 26, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Residenza	53,00 mq	62,50 mq	1,00	62,50 mq	2,80 m	T
Residenza	53,00 mq	62,50 mq	1,00	62,50 mq	2,50 m	1
Totale superficie convenzionale:				125,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				125,00 mq		

Trattandosi di unità immobiliare in piena proprietà per 1/1 in regime di separazione legale dei beni al debitore, non ci si esprime in merito alla comoda divisibilità del bene pignorato.

All'atto di notifica del pignoramento l'esecutato, **** Omissis ****, nato in India il 14/06/1973, C.F. **** Omissis **** era intestatario della piena proprietà per 1/1 in regime di separazione legale dell'immobile riportato in NCEU a Fg. 8 mapp. 120 (vd. capitolo: "Provenienza ventennale") in forza di:

- atto di compravendita Notaio Chizzini Augusto del 20/03/2007, Rep. n. 16169/8396 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 27/03/2007 ai n.ri 5155 R.G. e 2975 R.P..

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A SABBIONETA (MN) - VIA DOSSI, 26, PIANO T



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area cortiva pertinenziale (1/2 part. 23)	150,00 mq	150,00 mq	0,18	27,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				27,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				27,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il Bene n.2, in piena proprietà per 1/2 in regime di separazione legale dei beni al debitore, consta di un cortile in comune con altre ragioni (B.C.N.C.), non comodamente divisibile.

All'atto di notifica del pignoramento l'esecutato, **** Omissis ****, nato in India il 14/06/1973, C.F. **** Omissis **** era intestatario della piena proprietà per 1/2 in regime di separazione legale dell'immobile riportato in NCEU a Fg. 8 mapp. 23 (vd. capitolo: "Provenienza ventennale") in forza di:

- atto di compravendita Notaio Chizzini Augusto del 20/03/2007, Rep. n. 16169/8396 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 27/03/2007 ai n.ri 5155 R.G. e 2975 R.P..

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A SABBIONETA (MN) - VIA DOSSI, 26, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	120			A3	1	5,5	128 mq	196 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Per l'unità immobiliare oggetto di stima (Bene n. 1) si attesta la corrispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

Confrontando le risultanze di sopralluogo con quelle catastali, per l'unità immobiliare di cui al Bene n. 1 è stata riscontrata la difformità del numero dei vani al piano terra: l'ingresso è stato infatti accorpato all'ambiente



denominato cucina nella planimetria catastale.

Si elencano di seguito le operazioni necessarie per l'aggiornamento catastale:

- n. 1 scheda DOCFA di variazione catastale dell'unità immobiliare di cui al NCEU Comune di Sabbioneta, Fg. 8 mapp. 120.

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A SABBIONETA (MN) - VIA DOSSI, 26, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	23			E						

Corrispondenza catastale

In atto di pignoramento per identificare l'unità immobiliare oggetto di stima, porzione pari a 1/2 di piena proprietà di area cortiva (Bene n. 2), vengono riportati gli individuativi catastali:

Catasto Terreni del Comune di Sabbioneta (MN)

Fg. 8

mappale n. 23, E.U. di Ha. 0.03.00;

si precisa che l'area cortiva di cui al Bene n. 2 costituisce B.C.N.C all'abitazione di cui al Bene n. 1 e ad altre ragioni e come tale è individuata al

Catasto Fabbricati del Comune di Sabbioneta (MN)

Fg. 8

mappale n. 23, Via Dossi 26, Bene Comune Non Censibile.

Per il Bene n. 2 sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa esistente, reperito presso l'Agenzia delle Entrate.

In merito ai confini dell'area in questione, si precisa che la stessa a Sud, Sud-Est, era delimitata da un fabbricato di proprietà di terzi, ancora presente in mappa, ora demolito.

Dal momento che il fabbricato demolito è di altre ragioni, non oggetto della presente procedura esecutiva, non si procede all'aggiornamento della mappa catastale.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A SABBIONETA (MN) - VIA DOSSI, 26, PIANO T-1



Come illustrato dalla documentazione fotografica di sopralluogo, sia gli esterni che gli interni dell'abitazione sono in stato di conservazione e manutenzione scadenti. In particolare, come descritto nel capitolo "Caratteristiche costruttive prevalenti", si osserva che: l'intonaco e soprattutto la dipintura della facciata principale sono degradati e anneriti dal fumo; le murature di piano terra presentano distacchi di intonaci e dipinture, con fioriture, localizzate al piede delle murature stesse, presumibilmente imputabili a problemi di umidità di risalita; le pareti e alcuni soffitti del primo piano, sono macchiati; i serramenti esterni (finestre in legno con tapparelle e doppio serramento, portoncino d'ingresso) e interni (porte di varie tipologie), di qualità scadente e in cattive condizioni di manutenzione, sono da sostituire; gli impianti, solo parzialmente sotto traccia, insufficienti e presumibilmente non a norma (privi delle certificazioni di conformità), sono da sostituire.

Date le condizioni complessive dell'edificio, si ritiene prudenzialmente congruo ipotizzare il rifacimento della copertura (che non risulta sia stata oggetto d'interventi edilizi recenti).

Si fa inoltre presente che la parziale ristrutturazione dell'immobile autorizzata con Concessione Edilizia n. 266/95 Prot. n. 4505 del 17/11/1995, non realizzata, avrebbe previsto anche la demolizione della rete fognaria e la realizzazione di nuova fognatura a dispersione; non si esclude l'eventuale necessità di manutenzione / rifacimento della fognatura stessa.

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A SABBIONETA (MN) - VIA DOSSI, 26, PIANO T

Come illustrato dalla documentazione fotografica di sopralluogo in All. 1, l'area cortiva è in condizioni di manutenzione scadenti sia per la parte pavimentata in battuto di calcestruzzo che per quella a sterrato.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A SABBIONETA (MN) - VIA DOSSI, 26, PIANO T-1

L'unità immobiliare di cui al Fg. 8 mapp. 23 costituisce B.C.N.C all'abitazione in esame (Bene n. 1) e ad altre ragioni. Si ricorda che di tale area cortiva risulta pignorata la quota pari a 1/2 di piena proprietà in carico all'esecutato.

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A SABBIONETA (MN) - VIA DOSSI, 26, PIANO T

L'unità immobiliare di cui al Fg. 8 mapp. 23 costituisce B.C.N.C all'abitazione in esame (Bene n. 1) e ad altre ragioni. Si ricorda che di tale area cortiva risulta pignorata la quota pari a 1/2 di piena proprietà in carico all'esecutato.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A SABBIONETA (MN) - VIA DOSSI, 26, PIANO T-1

Il compendio immobiliare in esame non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Per quanto è stato possibile accertare, i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o usi civici.

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A SABBIONETA (MN) - VIA DOSSI, 26, PIANO T

Il compendio immobiliare in esame non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Per quanto è stato possibile accertare, i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A SABBIONETA (MN) - VIA DOSSI, 26, PIANO T-1

L'unità immobiliare di cui al Bene n. 1 è un'abitazione di tipo economico, edificata ante 01/09/1967, riconducibile al tipo della casa colonica; si articola su due piani fuori terra (T-1) e fa parte di una cortina edilizia composta da edifici con caratteristiche simili.

Costituisce B.C.N.C all'abitazione in esame (Bene n. 1) e ad altre ragioni l'area cortiva della quale risulta pignorata la quota pari a 1/2 di piena proprietà (Bene n. 2) in carico all'esecutato.

La casa ha esposizione su due lati, Sud-Ovest (facciata principale, sull'area cortiva) e Nord-Est (facciata non visibile se non da ragioni di terzi, alle quali il CTU non ha potuto accedere) e presenta una struttura di tipo tradizionale con murature in laterizio, solai con orditura originaria in legno presumibilmente rimaneggiati, manto di copertura in coppi (per quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo e consultando immagini da Google Maps).

Si ritiene utile premettere che sia gli esterni che gli interni dell'immobile sono in stato di conservazione e manutenzione scadenti.

La facciata principale, rivestita da mattonelle di pietra grigia fino all'altezza di 2,00 ml. circa, è intonacata e dipinta; la tinteggiatura è parzialmente degradata e annerita dal fumo.

Negli ambienti interni di piano terra, intonacati e tinteggiati, al piede delle murature si rilevano distacchi e fioriture presumibilmente imputabili a problemi di umidità di risalita (vd. All. 1 - documentazione fotografica).

Al primo piano, sulle pareti e anche su alcuni soffitti si riscontrano macchie. I serramenti esterni (finestre in legno con tapparelle e doppio serramento, portoncino d'ingresso) e interni (porte di varie tipologie), di qualità scadente e in cattive condizioni di manutenzione, sono da sostituire.

Le altezze interne sono di circa 2,85 ml. nell'ambiente giorno, di circa 2,60 ml. in disimpegno e bagno al piano terra e di circa 2,53 ml. al primo piano.

I due livelli sono collegati da una scala interna in cemento liscio.

Dal punto di vista distributivo l'immobile si compone di un ambiente giorno (locale unico generato dall'abbattimento della divisoria tra ingresso e cucina originariamente presente e rappresentata nella planimetria reperita presso l'Agenzia delle Entrate), disbrigo (dove al momento del sopralluogo risultava collocata la cucina - vd. All.1), bagno e ripostiglio/sottoscala, al piano terra; due stanze e una camera da letto, al primo piano.

Gli impianti, solo parzialmente sotto traccia, insufficienti e non a norma (privi delle certificazioni di conformità), sono da sostituire. Allo stato attuale l'impianto termoidraulico consta di alcuni ventilconvettori, una stufa (che nell'ambiente giorno al piano terra è posta di fianco a un ventilconvettore) e un boiler; l'impianto



elettrico è obsoleto.

Date le condizioni complessive dell'edificio, si ritiene prudenzialmente congruo ipotizzare il rifacimento della copertura (che non risulta sia stata oggetto d'interventi edilizi recenti).

Si fa inoltre presente che la parziale ristrutturazione dell'immobile autorizzata con Concessione Edilizia n. 266/95 Prot. n. 4505 del 17/11/1995, non realizzata, avrebbe previsto anche la demolizione della rete fognaria e la realizzazione di nuova fognatura a dispersione; non si esclude l'eventuale necessità di manutenzione / rifacimento della fognatura stessa.

Si evidenzia che, date le carenti condizioni manutentive dell'immobile, il suo utilizzo ai fini abitativi sarà presumibilmente subordinato (previa richiesta di titolo autorizzativo o comunicazione al Comune di Sabbioneta) alla realizzazione da parte dell'aggiudicatario/o di interventi di completamento, adeguamento (impiantistico, strutturale, se necessario) e recupero d'insieme.

Si precisa che si è tenuto conto di tale circostanza in sede di stima finale applicando opportuno abbattimento del valore in relazione allo stato di manutenzione descritto.

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A SABBIONETA (MN) - VIA DOSSI, 26, PIANO T

L'unità immobiliare di cui al Bene n. 2 è una porzione pari a 1/2 di piena proprietà di area cortiva sita in prossimità del centro abitato di Sabbioneta, con accesso diretto da Via Dossi.

Trattasi di area cortiva in comune con altre ragioni, consistenza e confini come da estratto di mappa in All. 3, in parte pavimentata in battuto di calcestruzzo degradato e, in parte, incolta a sterrato (vd. documentazione fotografica di sopralluogo in All. 1).

In sede di sopralluogo si è verificata la demolizione di un fabbricato di altre ragioni, ancora presente in mappa, che delimitava a Sud, Sud-Ovest l'area cortiva stessa.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A SABBIONETA (MN) - VIA DOSSI, 26, PIANO T-1

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo compiuto mediante accesso forzoso, con il supporto del custode, l'immobile appariva disabitato.

Secondo quanto si legge in Atto di pignoramento e come attestato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Sabbioneta (MN), il sig. **** Omissis **** nato in India il 04/06/1973, C.F. **** Omissis ****, risulta emigrato in Germania - Circonscrizione Consolare di **** Omissis **** - **** Omissis **** - **** Omissis **** 16 - cap. **** Omissis ****, il 20/05/2019.

Allo scopo di approfondire la verifica della sussistenza o meno di contratti di locazione in essere per gli immobili pignorati di cui ai Beni 1 e 2, lo scrivente perito inviava richiesta via PEC all'Agenzia delle Entrate, che in data 24/03/2023 rispondeva attestando che non risultano contratti di locazione per i beni in questione.

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A SABBIONETA (MN) - VIA DOSSI, 26, PIANO T

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo compiuto mediante accesso forzoso, con il supporto del custode, l'immobile appariva libero.

Secondo quanto si legge in Atto di pignoramento e come attestato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Sabbioneta (MN), il sig. **** Omissis **** nato in India il 04/06/1973, C.F. **** Omissis ****, risulta emigrato in Germania - Circonscrizione Consolare di **** Omissis **** - **** Omissis **** - **** Omissis **** 16 - cap. **** Omissis ****, il 20/05/2019.

Allo scopo di approfondire la verifica della sussistenza o meno di contratti di locazione in essere per gli immobili pignorati di cui ai Beni 1 e 2, lo scrivente perito inviava richiesta via PEC all'Agenzia delle Entrate, che in data 24/03/2023 rispondeva attestando che non risultano contratti di locazione per i beni in questione.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A SABBIONETA (MN) - VIA DOSSI, 26, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 09/06/1993	**** Omissis ****	Atto di compravendita *



		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dante Chizzini	09/06/1993	80985	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	24/06/1993	5153	3480
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/01/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione **			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/01/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/03/2007	**** Omissis ****	Atto di accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Augusto Chizzini	20/03/2007	16169	8396
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	27/03/2007	5156	2976
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/03/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Augusto Chizzini	20/03/2007	16169	8396
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	27/03/2007	5155	2975
		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.

Sulla scorta di quanto si legge nella Certificazione notarile agli atti, per completezza si precisa che:

* "a **** Omissis **** nato a Viadana (MN) in data 5 maggio 1939, C.F. **** Omissis ****, per diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile riportato in NCEU a Fg. 8 particella 120 è pervenuto per atto di compravendita del Notaio Dante Chizzini del 9 giugno 1993 repertorio 80985 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 24/06/1993 al numero di R.G. 5153 e numero di R.P. 3480 da **** Omissis **** nato a Sabbioneta (MN) in data 19 ottobre 1922, C.F. **** Omissis **** per diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale dell'immobile sito nel Comune di Sabbioneta (MN) di cui alla procedura. Si precisa che l'immobile in oggetto ha in comune con le ragioni **** Omissis **** il cortile posto a sud dell'abitazione, che consente lo svuoto alla via Dossi, distinto nel Catasto Terreni del Comune di Sabbioneta - partita 1 - Fg. 8 mapp. 23 E.U. Ha. 0.03.00 RDL. 0 RAL. 0. Esso ha la consistenza da accertare in base alla presentazione all'UTE di Mantova di scheda planimetrica n. 982 in data 10 marzo 1993" (vd. Certificazione notarile agli atti).

** l'immobile riportato in NCEU a Fg. 8 particella 120 è pervenuto per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio del Registro di Suzzara del 22/11/2005 repertorio n. 48/117 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 4 luglio 2006 al n. 11437 R.G. e n. 6463 R.P. da **** Omissis **** nato a Viadana (MN) in data 5 maggio 1939, C.F. **** Omissis **** e deceduto in data 28 gennaio 2005, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

Gli atti di provenienza non risultavano depositati agli atti e non sono stati prodotti dall'esecutato, irreperibile.

Per le formalità pregiudizievoli si rimanda al capitolo specifico del presente elaborato peritale (non sono presenti, invece, vincoli od oneri condominiali).

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

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A SABBIONETA (MN) - VIA DOSSI, 26, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/01/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione *			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/01/2005		
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/03/2007	**** Omissis ****	Atto di accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Augusto Chizzini	20/03/2007	16169	8396
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	27/03/2007	5156	2976
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/03/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Augusto Chizzini	20/03/2007	16169	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	27/03/2007	5155	2975
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.

Sulla scorta di quanto si legge nella Certificazione notarile agli atti, per completezza si precisa che:

* l'immobile riportato in NCT a Fig. 8 particella 23 è pervenuto per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio del Registro di Suzzara del 22/11/2005 repertorio n. 48/117 e trascritto



presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 4 luglio 2006 al n. 11437 R.G. e n. 6463 R.P. da **** Omissis **** nato a Viadana (MN) in data 5 maggio 1939, C.F. **** Omissis **** e deceduto in data 28 gennaio 2005, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà.

(omissis)

"a **** Omissis **** nato a Viadana (MN) in data 5 maggio 1939, C.F. **** Omissis ****, per diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile riportato in NCEU a Fg. 8 particella 120 è pervenuto per atto di compravendita del Notaio Dante Chizzini del 9 giugno 1993 repertorio 80985 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Mantova in data 24/06/1993 al numero di R.G. 5153 e numero di R.P. 3480 da **** Omissis **** nato a Sabbioneta (MN) in data 19 ottobre 1922, C.F. **** Omissis **** per diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale dell'immobile sito nel Comune di Sabbioneta (MN) di cui alla procedura. Si precisa che l'immobile in oggetto ha in comune con le ragioni **** Omissis **** il cortile posto a sud dell'abitazione, che consente lo svuoto alla via Dossi, distinto nel Catasto Terreni del Comune di Sabbioneta - partita 1 - Fg. 8 mapp. 23 E.U. Ha. 0.03.00 RDL. 0 RAL. 0. Esso ha la consistenza da accertare in base alla presentazione all'UTE di Mantova di scheda planimetrica n. 982 in data 10 marzo 1993".

Gli atti di provenienza non risultavano depositati agli atti e non sono stati prodotti dall'esecutato, irreperibile.

Per le formalità pregiudizievoli si rimanda al capitolo specifico del presente elaborato peritale (non sono presenti, invece, vincoli od oneri condominiali).

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A SABBIONETA (MN) - VIA DOSSI, 26, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 21/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 27/03/2007
Reg. gen. 5157 - Reg. part. 1162
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: A carico dell'esecutato per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Fg. 8 part. 120; a carico dell'esecutato per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su riportato in NCT a Fg. 8 part. 23. Nella Certificazione notarile agli atti si legge: "debitore non datore di ipoteca **** Omissis **** nato in India in data 15 aprile 1980 C.F. **** Omissis ****. A margine della seguente iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: - in data 2 dicembre 2010 ai nn. 15609/3039 di annotazione ad iscrizione atto di accollo".

Trascrizioni



- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Mantova il 21/11/2022

Reg. gen. 14962 - Reg. part. 10518

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: A carico dell'esecutato per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Fg. 8 part. 120; a carico dell'esecutato per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su riportato in NCT a Fg. 8 part. 23.

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A SABBIONETA (MN) - VIA DOSSI, 26, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 21/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Mantova il 27/03/2007

Reg. gen. 5157 - Reg. part. 1162

Importo: € 170.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: A carico dell'esecutato per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Fg. 8 part. 120; a carico dell'esecutato per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su riportato in NCT a Fg. 8 part. 23. Nella Certificazione notarile agli atti si legge: "debitore non datore di ipoteca **** Omissis **** nato in India in data 15 aprile 1980 C.F. **** Omissis ****. A margine della seguente iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: - in data 2 dicembre 2010 ai nn. 15609/3039 di annotazione ad iscrizione atto di accollo".

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Mantova il 21/11/2022

Reg. gen. 14962 - Reg. part. 10518

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: A carico dell'esecutato per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Fg. 8 part. 120; a carico dell'esecutato per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su riportato in NCT a Fg. 8 part. 23.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A SABBIONETA (MN) - VIA DOSSI, 26, PIANO T-1



Da Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Sabbioneta, Piano delle Regole (di cui si riporta estratto in All. 4), il compendio immobiliare oggetto della presente stima ricade in Zona A3 - "Singoli edifici o gruppi di fabbricati di valore storico"- artt. III.5.1 e III.5.3.

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A SABBIONETA (MN) - VIA DOSSI, 26, PIANO T

Da Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Sabbioneta, Piano delle Regole (di cui si riporta estratto in All. 4), il compendio immobiliare oggetto della presente stima ricade in Zona A3 - "Singoli edifici o gruppi di fabbricati di valore storico"- artt. III.5.1 e III.5.3.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A SABBIONETA (MN) - VIA DOSSI, 26, PIANO T-1

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

Si presume che la casa colonica di cui al Bene n. 1, inserita in una cortina edilizia composta da edifici residenziali di due piani fuori terra con analoghe caratteristiche tipologiche, sia stata costruita ante 01/09/1967.

Per la stessa agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sabbioneta è presente la seguente pratica edilizia:

- Concessione Edilizia n. 266/95 Prot. n. 4505 del 17/11/1995, per "Lavori di parziale ristrutturazione abitazione sita in località Sabbioneta via Dossi, Fg. 8 mapp. 120".

In base alle verifiche compiute risulta che le opere autorizzate con la Concessione edilizia in questione non sono state realizzate (per la descrizione di tali opere si rimanda alla Relazione tecnico - descrittiva di progetto in All. 4).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Come illustrato dalla documentazione fotografica di sopralluogo, l'abitazione è in stato di conservazione e manutenzione scadenti; si presume che gli impianti presenti, dei quali non è stato possibile verificare il funzionamento e per i quali non esistono certificazioni di conformità, siano da sostituire.

Dal momento che le opere autorizzate con la Concessione edilizia sopra citata non sono state realizzate, non è possibile attestare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione;



tuttavia, analizzando il progetto presentato e di cui alla Concessione Edilizia n. 266/95 Prot. n. 4505 del 17/11/1995, si può asserire che l'attuale stato dei luoghi corrisponde (a meno di due pilastri nell'ambiente giorno, probabilmente demoliti in seguito) a quello che nelle tavole grafiche viene indicato come lo stato prima dell'intervento (vd. All. 4).

La parziale ristrutturazione autorizzata avrebbe previsto anche la demolizione della rete fognaria e la realizzazione di nuova fognatura a dispersione, non si è in grado di stabilire, tuttavia, se tale intervento sia stato eseguito.

Secondo le indicazioni riportate negli elaborati di progetto, l'approvvigionamento idrico dovrebbe avvenire da pozzo.

Si forniscono di seguito alcune informazioni in merito all'iter da seguire per la regolarizzazione edilizia del compendio pignorato di cui ai Beni 1 e 2 come fornite al CTU dal responsabile dell'U.T. del Comune di Sabbioneta (MN).

Si precisa che gli importi esposti sono da ritenersi indicativi. Si consiglia, in ogni caso, prima di procedere alla sanatoria, di confrontarsi con l'Ufficio Tecnico del Comune di Sabbioneta per modalità e costi, nonché di verificare l'incidenza delle competenze tecniche in base ad offerte di professionisti di fiducia.

- Presentazione da parte di tecnico abilitato di CILA in Sanatoria (CILA tardiva):

sanzione pecuniaria € 1.000 circa;

diritti di segreteria € 70 (fonte: Comune di Sabbioneta - Servizio Edilizia e Urbanistica diritti di segreteria - vigenti a tutto il marzo 2023; si fa presente che la medesima tabella per i Permessi in sanatoria indica diritti di segreteria pari ad € 300);

Marche da Bollo: € 16/cad. n. 2;

spese tecniche di presentazione (esclusi rilievi e quant'altro da computarsi a vacazione): € 2.500 circa.

Per un importo indicativo e di larga massima dell'ordine di € 4.000 circa + IVA e altri oneri di legge, quando dovuti.

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A SABBIONETA (MN) - VIA DOSSI, 26, PIANO T

In base alla indagine effettuata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sabbioneta non risultano pratiche edilizie specificamente inerenti l'unità immobiliare di cui al Bene n. 2.

Si osserva, tuttavia, che nella pratica edilizia riguardante l'abitazione di cui al Bene n. 1 agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sabbioneta, ossia la Concessione Edilizia n. 266/95 Prot. n. 4505 del 17/11/1995 (per "Lavori di parziale ristrutturazione abitazione sita in località Sabbioneta via Dossi, Fg. 8 mapp. 120"), tra i lavori previsti c'è il rifacimento della fognatura, intervento che coinvolge anche la corte (Bene n. 2).

Dalle verifiche compiute risulta che le opere autorizzate con la Concessione edilizia in questione non sono state realizzate (per la descrizione di tali opere si rimanda alla Relazione tecnico - descrittiva di progetto in All. 4).

In merito alla regolarità edilizia del compendio pignorato nel suo insieme (Beni 1 e 2) si precisa che dal momento che le opere autorizzate con la Concessione edilizia sopra citata non sono state realizzate, non è



possibile attestare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione; tuttavia, analizzando il progetto presentato e di cui alla Concessione Edilizia n. 266/95 Prot. n. 4505 del 17/11/1995, si può asserire che l'attuale stato dei luoghi corrisponde a quello che nelle tavole grafiche viene indicato come lo stato prima dell'intervento (vd. All. 4).

La parziale ristrutturazione autorizzata avrebbe previsto anche la demolizione della rete fognaria e la realizzazione di nuova fognatura a dispersione, non si è in grado di stabilire, tuttavia, se tale intervento (che avrebbe interessato anche l'area cortiva di cui al Bene n. 2) sia stato eseguito.

Si forniscono di seguito alcune informazioni in merito all'iter da seguire per la regolarizzazione edilizia del compendio pignorato (Beni 1 e 2) come fornite al CTU dal responsabile dell'U.T. del Comune di Sabbioneta (MN).

Si precisa che gli importi esposti sono da ritenersi indicativi. Si consiglia, in ogni caso, prima di procedere alla sanatoria, di confrontarsi con l'Ufficio Tecnico del Comune di Sabbioneta per modalità e costi, nonché di verificare l'incidenza delle competenze tecniche in base ad offerte di professionisti di fiducia.

- Presentazione da parte di tecnico abilitato di CILA in Sanatoria (CILA tardiva):

sanzione pecuniaria € 1.000 circa;

diritti di segreteria € 70 (fonte: Comune di Sabbioneta - Servizio Edilizia e Urbanistica diritti di segreteria - vigenti a tutto il marzo 2023; si fa presente che la medesima tabella per i Permessi in sanatoria indica diritti di segreteria pari ad € 300);

Marche da Bollo: € 16/cad. n. 2;

spese tecniche di presentazione (esclusi rilievi e quant'altro da computarsi a vacazione): € 2.500 circa.

Per un importo indicativo e di larga massima dell'ordine di € 4.000 circa + IVA e altri oneri di legge, quando dovuti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A SABBIONETA (MN) - VIA DOSSI, 26, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Per quanto possibile accertare il compendio condominiale pignorato non è inserito in contesto condominiale.

BENE N° 2 - ENTE COMUNE UBICATO A SABBIONETA (MN) - VIA DOSSI, 26, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Per quanto possibile accertare il compendio condominiale pignorato non è inserito in contesto condominiale.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Casa colonica ubicata a Sabbioneta (MN) - Via Dossi, 26, piano T-1

In cortina edilizia composta da edifici residenziali di due piani fuori terra, piena proprietà 1/1 di casa colonica sita in prossimità del centro abitato di Sabbioneta, in Via Dossi. Costituisce B.C.N.C all'abitazione in esame (Bene n. 1) e ad altre ragioni l'area cortiva della quale risulta pignorata la quota pari a 1/2 di piena proprietà (Bene n. 2) in carico all'esecutato. L'abitazione, in stato di conservazione e manutenzione scadenti, si compone di un ambiente giorno (locale generato dall'abbattimento della divisoria tra ingresso e cucina originariamente presente e rappresentata nella planimetria reperita presso l'Agenzia delle Entrate), disbrigo (dove al momento del sopralluogo risultava collocata la cucina - vd. All.1), bagno e ripostiglio/sottoscala, al piano terra e da due stanze e una camera da letto, al primo piano. I due livelli sono collegati da una scala interna. Per completezza, si riportano alcune note esplicative in merito all'imponibilità IVA in caso di vendita forzata del compendio pignorato. "Il trasferimento del diritto di proprietà dei beni conseguente alla vendita forzata è assoggettato a imposizione indiretta, in particolare al versamento dell'IVA e/o imposta di registro, imposta ipotecaria ed imposta catastale. (omissis) Pare utile esporre le diverse casistiche possibili. a) Debitore esecutato persona fisica non titolare di partita Iva: il trasferimento è un'operazione fuori campo Iva per carenza del requisito soggettivo. In tale circostanza sarà applicabile unicamente l'imposta di registro, oltre, ovviamente, alle imposte catastale ed ipotecaria. (omissis) b) Debitore esecutato esercente attività d'impresa di costruzione e/o ristrutturazione: il trasferimento dell'immobile subisce un trattamento diverso a seconda che l'immobile sia abitativo o strumentale. b.1) Nel caso di immobile abitativo la cessione da parte dell'impresa è esente dall'imposta sul valore aggiunto ex art. 10 n. 8-bis del D.P.R. 633/1972, con un'unica eccezione per i fabbricati ultimati o ristrutturati, ceduti da imprese costruttrici entro i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento c.d. di recupero del patrimonio edilizio. (omissis) Se invece la cessione avviene oltre cinque anni dall'ultimazione, il decreto di trasferimento sarà esente dall'imposta sul valore aggiunto." (fonte: in Executivis - La Rivista Telematica dell'Esecuzione Forzata, "Profili fiscali della vendita delegata e della custodia giudiziaria, aggiornato il 25/07/2022).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 120, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 37.500,00

La stima è stata eseguita con metodo sintetico - comparativo ovvero:

"Glossario - Glossario Economico-Immobiliare - Sezione I: FABBRICATI ED AREE EDIFICABILI

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Si tratta di un procedimento di stima che rientra nel metodo di confronto di mercato o market comparison approach (MCA)".

E' stata inoltre consultata, quale fonte d'informazione atta a fornire indicazioni di larga massima, la Banca Dati Quotazioni Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate Provincia di Mantova - I Semestre 2022.

Il valore unitario di 300 €/mq è stato ritenuto idoneo in ragione dell'ubicazione, delle caratteristiche dell'immobile e della vetustà.

Il Valore finale di stima proposto per il compendio immobiliare pignorato tiene conto di consistenza,



stato di conservazione e manutenzione, sussistenza di eventuali vincoli o servitù attive o passive, contratti di locazione (se presenti), regolarità edilizia, destinazione urbanistica, per i quali, ove necessario, sono stati applicati opportuni deprezzamenti.

- **Bene N° 2** - Ente comune ubicato a Sabbioneta (MN) - Via Dossi, 26, piano T
Porzione pari a 1/2 di piena proprietà di area cortiva sita in prossimità del centro abitato di Sabbioneta, con accesso diretto da Via Dossi. Tale area cortiva, in parte pavimentata in battuto di calcestruzzo degradato e in parte incolta, a sterrato (vd. All. 1, documentazione fotografica), costituisce B.C.N.C (*) all'abitazione di cui al Bene n. 1 e ad altre ragioni. In merito ai confini, si precisa che la stessa a Sud, Sud-Est, era delimitata da un fabbricato di proprietà di terzi, ora demolito, ma ancora presente in mappa. (*) Si precisa che da circolare del Ministero delle Finanze del 20 gennaio 1984, n.2, il Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C.) è una porzione di fabbricato che non possiede autonoma capacità reddituale, comune ad almeno due unità immobiliari urbane (poiché al servizio di o utilizzabili da) per ontologica destinazione oppure per la specifica funzione di utilizzazione indivisa. Per completezza, si riportano alcune note esplicative in merito all'imponibilità IVA in caso di vendita forzata del compendio pignorato. "Il trasferimento del diritto di proprietà dei beni conseguente alla vendita forzata è assoggettato a imposizione indiretta, in particolare al versamento dell'IVA e/o imposta di registro, imposta ipotecaria ed imposta catastale. (omissis) Pare utile esporre le diverse casistiche possibili. a) Debitore esecutato persona fisica non titolare di partita Iva: il trasferimento è un'operazione fuori campo Iva per carenza del requisito soggettivo. In tale circostanza sarà applicabile unicamente l'imposta di registro, oltre, ovviamente, alle imposte catastale ed ipotecaria. (omissis) b) Debitore esecutato esercente attività d'impresa di costruzione e/o ristrutturazione: il trasferimento dell'immobile subisce un trattamento diverso a seconda che l'immobile sia abitativo o strumentale. b.1) Nel caso di immobile abitativo la cessione da parte dell'impresa è esente dall'imposta sul valore aggiunto ex art. 10 n. 8-bis del D.P.R. 633/1972, con un'unica eccezione per i fabbricati ultimati o ristrutturati, ceduti da imprese costruttrici entro i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento c.d. di recupero del patrimonio edilizio. (omissis) Se invece la cessione avviene oltre cinque anni dall'ultimazione, il decreto di trasferimento sarà esente dall'imposta sul valore aggiunto." (fonte: in Executivis - La Rivista Telematica dell'Esecuzione Forzata, "Profili fiscali della vendita delegata e della custodia giudiziaria, aggiornato il 25/07/2022).
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 8, Part. 23, Categoria E
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 8.100,00
La stima è stata eseguita con metodo sintetico - comparativo ovvero:

"Glossario - Glossario Economico-Immobiliare - Sezione I: FABBRICATI ED AREE EDIFICABILI

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Si tratta di un procedimento di stima che rientra nel metodo di confronto di mercato o market comparison approach (MCA)".

E' stata inoltre consultata, quale fonte d'informazione atta a fornire indicazioni di larga massima, la Banca Dati Quotazioni Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate Provincia di Mantova - I Semestre 2022.

Il valore unitario di 300 €/mq è stato ritenuto idoneo in ragione dell'ubicazione, delle caratteristiche dell'immobile e della vetustà.

Il Valore finale di stima proposto per il compendio immobiliare pignorato tiene conto di consistenza,



stato di conservazione e manutenzione, sussistenza di eventuali vincoli o servitù attive o passive, contratti di locazione (se presenti), regolarità edilizia, destinazione urbanistica, per i quali, ove necessario, sono stati applicati opportuni deprezzamenti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Casa colonica Sabbioneta (MN) - Via Dossi, 26, piano T-1	125,00 mq	300,00 €/mq	€ 37.500,00	100,00%	€ 37.500,00
Bene N° 2 - Ente comune Sabbioneta (MN) - Via Dossi, 26, piano T	27,00 mq	300,00 €/mq	€ 8.100,00	100,00%	€ 8.100,00
				Valore di stima:	€ 45.600,00

Valore di stima: € 45.600,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	20,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 27.000,00

Per completezza, si forniscono alcune note esplicative riguardanti i deprezzamenti applicati al "Valore di stima" di € 45.600,00.

In ragione della procedura esecutiva in atto, sono stati applicati adeguamenti e correzioni al "Valore di stima":

- per oneri di regolarizzazione urbanistica: € 5.000 circa per le motivazioni espresse nel capitolo "Regolarità edilizia";
- per lo stato d'uso e manutenzione: la percentuale di abbattimento del 20% proposta tiene prudenzialmente conto delle problematiche manutentive attualmente evidenti e già descritte nella relazione peritale riguardanti sia gli interni che gli esterni dei beni pignorati (vd. capitoli: "Caratteristiche costruttive prevalenti" e "Stato conservativo").
- per rischio assunto per mancata garanzia per vizi dei beni venduti: trattandosi di vendita forzata e date le caratteristiche del compendio immobiliare, si ritiene congruo un abbattimento del valore di stima nell'ordine



del 10%;

In forza dei deprezzamenti applicati si è ottenuto un Valore finale di stima di € 26.920,00 arrotondato ad € 27.000,00 (diconsi Euro ventisettemila virgola zerozero).

- per lo stato di occupazione si precisa che al momento del sopralluogo gli immobili risultavano liberi. Allo scopo di approfondire la verifica della sussistenza o meno di contratti di locazione in essere, lo scrivente perito inviava richiesta via PEC all'Agenzia delle Entrate ricevendo la conferma dell'assenza di contratti di locazione in corso di validità per le uu.ii. in esame;

In base a quanto accertato mediante l'indagine peritale, non sono stati applicati adeguamenti e correzioni al "Valore di stima":

- per spese condominiali insolute: il compendio immobiliare in esame, infatti, non è inserito in contesto condominiale;

- per la sussistenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel procedimento esecutivo (per quanto possibile accertare in base alla documentazione reperita e presente agli atti);

- per lo stato di possesso: si vedano in proposito i capitoli relativi alla Titolarità dei beni pignorati.

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

Mantova, li 21/04/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Poltronieri Eleonora

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL0 - INDICE
- ✓ N° 1 Foto - ALL1 - DOC FOTO
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL2 - BANCA DATI QUOTAZIONI IMM.RI
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - ALL3 - CATASTO (ATTUALE + VARIAZIONE)
- ✓ N° 2 Altri allegati - ALL4 - ATTI AUTORIZZATIVI + PGT COMUNALE
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ALL5 - ISPEZIONE IPOTECARIA



- ✓ N° 2 Altri allegati - ALL6 - ANAGRAFE
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL7 - CHECK LIST
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL8 - DATI CATASTALI

