

Diana Girotto - geometra

46100 M a n t o v a - Via Giovanni Chiassi, 16
tel. 0376 229265 – mail dianagirotto@libero.it
pec: diana.girotto@geopec.it

TRIBUNALE DI MANTOVA

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA 29-2024 -

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA FRANCESCA ARRIGONI

LIQUIDATORE: DOTT.SSA LIVIA BALLARINO

PERIZIA ESTIMATIVA

PROPRIETA' IMMOBILIARI e BENI MOBILI

SOMMARIO

NOMINA CONSULENTE	1
PREMESSE - INDAGINI PRELIMINARI	2
BENI IMMOBILI	5
1. UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI	6
2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	6
3. DESCRIZIONE SOMMARIA.....	8
4. UTILIZZO DELLE UNITA' IMMOBILIARI	16
5. REGOLARITA' EDILIZIA.....	16
6. CONFORMITA' CATASTALE	20
7. ISPEZIONI IPOTECARIE	22
8. ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA	23
9. STIMA IMMOBILI	24

NOMINA CONSULENTE

La dott.ssa Livia Ballarino a seguito di Istanza Nomina CTU del 31.07.2024 ed autorizzazione del Giudice dott.ssa Francesca Arrigoni del 01.08.2024, notificata con pec del 12.08.2024, in data 13.08.2024 comunicava alla sottoscritta geom. Diana Girotto, iscritta all'Albo professionale della Provincia di Mantova al n. 2084 e iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso codesto Tribunale al n. 400, la nomina di perito estimatore per la **valutazione dei beni costituenti il patrimonio immobiliare di**

Alla scrivente è stato affidato il seguente quesito:

“... valutazione dei beni immobili, per la verifica di eventuali trascrizioni pregiudizievoli sull'intero compendio e per l'assistenza in fase di inventario ...”



PREMESSE - INDAGINI PRELIMINARI

Nei giorni successivi all'incarico si provvedeva, in via telematica, alla richiesta della visura catastale, dell'estratto di mappa e delle planimetrie catastali dei beni da stimare siti nel Comune di Castiglione delle Stiviere (Mn) necessari ai fini del sopralluogo e della stima.

Dall'analisi della visura catastale si riscontrava, però, che le unità immobiliari oggetto di valutazione, identificate al Catasto dei Fabbricati del Comune di Castiglione d/Stiviere al Foglio 53 mapp. 734 sub. 8 e Foglio 53 mapp. 734 sub. 15, non risultavano intestate al sig. Conzadori Silvio per la quota di 1/2, ma alla sig.ra _____ per la quota 1/1 dell'intera proprietà, in forza di:

- **quota di 1/2** con Atto di Compravendita Notaio Dott. Agostino Ribolzi di Castiglione delle Stiviere (Mn) di rep. n. 14549/7166 del 09.11.1995 registrato a Castiglione delle Stiviere il 20.11.1995 al n. 1005 serie 1V e trascritto al Servizio P.I. di Castiglione delle Stiviere in data 20.11.1995 ai nn. 3907 R.G./ 2808 R.P. con cui la sig.ra

_____ vendeva la quota dell'intero ai sigg.

_____ e _____ che

acquistavano indivisamente e per quote uguali tra loro, la piena proprietà di appartamento al piano primo del complesso residenziale denominato “Arcobaleno”, con annessa cantina e autorimessa nel seminterrato, identificati nel Comune di CASTIGLIONE DELLE STIVIERE al Catasto dei Fabbricati - PARTITA 4028 N.C.E.U. - al **Fg. 53 mapp. 734 sub. 8** (appartamento con accessori) e **Fg. 53 mapp. 734 sub. 15** (autorimessa).

- **quota di 1/2** con Atto di Trasferimento Immobiliare Notaio Dott. Federico Tortora di Mantova di rep. n. 40082/16771 del 29.07.2020 trascritto al Servizio P.I. di Castiglione delle Stiviere in

data 30.07.2000 ai nn. 2833 R.G./ 1991 R.P., il sig.

in adempimento ai patti del provvedimento del 02.07.2020 R.G. N. 1516/2020 di separazione personale consensuale dei coniugi omologato dal Tribunale di Mantova, cede e trasferisce a favore della signora

che accetta ed acquista, la quota di comproprietà in ragione di 1/2 (un mezzo) della consistenza immobiliare sita nel complesso residenziale in Comune di Castiglione delle Stiviere (MN), Via Canonica n.3, e precisamente: - appartamento a primo piano composto da cucina/soggiorno, letto con balcone, corridoio, due bagni, due letto e balcone, con cantina ed autorimessa pertinenziali a piano interrato, individuata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Castiglione Delle Stiviere al **Fg. 53 mapp. 734 sub. 8** (Cat. A/2) e **Fg. 53 mapp. 734 sub. 15** (C/6).

La scrivente procedeva quindi, sempre in via telematica, alle dovute ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate-Servizio di Pubblicità Immobiliare (Servizio P.I.) di Castiglione d/ Stiviere, al fine di verificare la regolarità dei passaggi e la correttezza dell'intestazione catastale, supportata anche dalle indicazioni fornite dal Liquidatore dott.ssa Livia Ballarino e dall'Avv. quale rappresentante legale del sig.

In particolare l'Avv. trasmetteva la Sentenza del Tribunale di Mantova N. R.G. 2564/2021 del 21.06.2023 nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 2564/2021 promossa da Banca Valsabbina S.c.p.a. contro ¹, con cui veniva deciso, si riporta testualmente:

"1) Dichiara inefficace nei confronti di Banca Valsabbina s.c.p.a., l'atto a ministero notaio Federico Tortora in data 29/7/2020 n. 40.082 di Rep. e 16.771 di Racc. col quale

¹ Unitamente alla relativa Annotazione n. 30 del 18/01/2024 (REVOCAZIONE) alla trascrizione del 30/07/2020 - registro particolare 1991 registro generale 2833, Pubblico ufficiale TORTORA FEDERICO Repertorio 40082/16771 del 29/07/2020 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO.

la quota di comproprietà in ragione di ½ (un mezzo) della seguente consistenza immobiliare sita nel complesso residenziale in Comune di Castiglione delle Stiviere, Via Canonica n. 3, e precisamente: appartamento a primo piano composto da cucina/soggiorno, letto con balcone, corridoio, due bagni, due letto e balcone, con cantina ed autorimessa pertinenziali a piano interrato; così distinta nel Catasto Fabbricati di Castiglione delle Stiviere al Foglio 53:mapp. 734, sub 8, Via L. Canonica n. CM, cat. A/2, cl. 3, vani 4,5, sup. 110 mq. Rc € 227,76;mapp. 734, sub 15, Via L. Canonica n. Cmp. S. cat. C/6, cl. 3, sup. 27 mq, Rc € 30,99;

2) Ordina alla competente Agenzia delle Entrate -Territorio di annotare ex art. 2655 c.c. la presente sentenza a margine della trascrizione dell'atto di cui sub 1);”.

Sulla base della suddetta Sentenza, risulta quindi corretta l'intestazione catastale che attribuisce l'intera titolarità delle unità immobiliari alla sig.ra _____ essendo l'Atto Notaio Tortora di rep. n. 40082/16771 del 29.07.2020 dichiarato inefficace solamente nei confronti di Banca Valsabbina s.c.p.a..

Su disposizione del Liquidatore dott.ssa Livia Ballarino, si proseguiva l'incarico conferito con la stima all'attualità degli immobili di cui alla Sentenza del Tribunale di Mantova N. R.G. 2564/2021 citata.

In data 05.09.2024, previo accordo con i sigg. _____, veniva effettuato il sopralluogo per la visione dei beni immobili siti nel Comune di Castiglione d/Stiviere (Mn) avvalorato da una consistente documentazione fotografica.

In data 06.09.2024 veniva inoltrata sul portale del Comune di Castiglione d/Stiviere, la richiesta di accesso ai documenti amministrativi per controllare la regolarità edilizia degli immobili, corredata della delega sottoscritta dall'attuale proprietaria sig.ra _____ (richiesta integrata il 12.09.2024 con la copia degli atti di provenienza). Nei paragrafi seguenti

si darà riscontro di quanto reperito nell'accesso in Comune avvenuto in data 30.09.2024.

Nel corso dell'incarico il Liquidatore affidava alla scrivente anche la trascrizione della Sentenza n. 49/2024 relativa all'apertura della procedura di liquidazione controllata nei confronti di

La richiesta di formalità veniva depositata alla Direzione Provinciale di Mantova, Ufficio Provinciale-Territorio, SPI di Castiglione d/Stiviere in data 24.09.2024 al Protocollo n. MN 65945/1, in ottemperanza alle disposizioni impartite dalla Conservatoria RRll negli incontri avuti in data 27.08.2024 e 17.09.2024 presso gli uffici del Servizio di P.I. di Castiglione d/Stiviere, disposizioni preventivamente discusse e approvate dal Liquidatore dott.ssa Ballarino e dall'Avv. , con il Giudice delegato dott.ssa Francesca Arrigoni.

Infine, per quanto concerne la parte relativa ai beni mobili, sempre al sopralluogo del 05.09.2024, la scrivente coadiuvava il Liquidatore dott.ssa Ballarino nell'inventario dei beni mobili presenti nella residenza del sig.

, fotografando tutti i cespiti presenti all'interno dell'alloggio.

La sig.ra Franzini Federica riferiva che diversi arredi del soggiorno e della camera da letto matrimoniale, così come alcuni quadri e suppellettili, sono suoi beni personali per averli ricevuti in eredità dalla nonna, o in regalati dallo zio.

Valutata la tipologia, la vetustà e l'utilizzo dei rimanenti arredi acquistati nel tempo dai sigg.

si ritiene che la valutazione finale della quota di 1/2 spettante al sig. sia irrilevante ai fini della procedura e pertanto gli stessi non verranno quotati nella presente perizia estimativa.

■

BENI IMMOBILI

Sulla scorta della documentazione fornita dal Liquidatore e di quella reperita presso i pubblici

uffici (Agenzia delle Entrate-Territorio e Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Tecnico Comunale, ecc.) la sottoscritta è nelle condizioni di dare risposta al quesito.

1. UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

PROVINCIA DI MANTOVA - COMUNE DI CASTIGLIONE DELLE STIVIERE

**VIA L. CANONICA N. 3/D - APPARTAMENTO A PIANO PRIMO CON CANTINA E
AUTORIMESSA A PIANO SEMINTERRATO NEL CONDOMINIO "CANONICA"**



■

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni oggetto di stima costituiti da appartamento a piano primo, con annessa cantina e rimessa doppia al piano seminterrato, inseriti nel complesso residenziale denominato "Condominio Canonica" sito in Comune di Castiglione delle Stiviere (Mn) in Via Luigi Canonica n. 3/D, sono censiti all'Agenzia delle Entrate di Mantova-Territorio Servizi Catastali (ex UTE) come segue:

- INTESTATI -

1.

- **Proprieta' per 1/2** (deriva dall'atto 1)²

2.

- **Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni** (deriva dall'atto 2)³

- IDENTIFICATIVI -

Al **Catasto dei Fabbricati** del Comune censuario di **CASTIGLIONE DELLE STIVIERE** (C312):

- Foglio 53 Particella 734 Subalterno 8 - Indirizzo: VIA L. CANONICA n. CM Piano 1

Dati di classamento: Rendita Euro 227,76, Categoria **A/2**, Classe 3, Consistenza 4,5 vani

Dati di superficie: Totale: 110 m² - Totale escluse aree scoperte: 104 m²

- Foglio 53 Particella 734 Subalterno 15 - Indirizzo: VIA L. CANONICA n. CM Piano S

Dati di classamento: Rendita Euro 30,99, Categoria **C/6**, Classe 3, Consistenza 24 m²

Dati di superficie: Totale: 27 m²

di cui alle schede planimetriche N.C.E.U. di COSTITUZIONE del 27/05/1994 di prot. n. 636/1994.

Si segnala che la planimetria dell'alloggio sub. 8 non è conforme ai luoghi, come meglio evidenziato nei successivi capitoli 5 REGOLARITA' EDILIZIA e 6 CONFORMITA' CATASTALE.

CONFINI in senso N.E.S.O.:

- quanto all'APPARTAMENTO sub. 8: altra unità abitativa sub. 7 e vano scala comune sub. 18; area di altra unità a prospetto di cui al mapp. 733; area di altra unità a prospetto di cui al

² Atto del 09/11/1995 Pubblico ufficiale RIBOLZI Sede CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) Repertorio n. 14549 - Voltura n. 7208.1/1995 - Pratica n. 114503 in atti dal 17/10/2000.

³ Atto del 29/07/2020 Pubblico ufficiale TORTORA FEDERICO Sede Mantova (Mn) Repertorio n. 40082 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO. Nota presentata con Modello Unico n. 1991.1/2020 Reparto PI di CASTIGLIONE DELLE STIVIERE in atti dal 30/07/2020.

mapp. 733; spazio comune di manovra a prospetto identificata al mapp. 726;

- quanto alla CANTINA sub. 8: vano scala comune sub. 18; area di altra unità di cui al mapp. 733; altra u.i. autorimessa sub. 16; corridoio comune sub. 18;

- quanto all'AUTORIMESSA sub. 15: altra u.i. autorimessa sub. 14; vano scala e corridoio comuni sub. 18; altra u.i. autorimessa sub. 16; spazio comune di manovra di cui al mapp. 726.

Salvo come più precisi confini come in mappa e in fatto⁴.



3. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di appartamento di medie dimensioni, come detto, inserito a piano primo con annessa cantina ed autorimessa al piano seminterrato del complesso residenziale edificato a inizio anni '90, in zona collinare del Comune di Castiglione d/ Stiviere in Via Luigi Canonica n. 3/D, al limite del perimetro della zona centrale, nei pressi del centro sportivo comunale servito da campi da calcio, Stadio San Pietro - 'U.Lusetti', polo Natatorio, club di tennis e Skatepark.

Il complesso condominiale denominato "Condominio CANONICA" (ex complesso residenziale "Arcobaleno") è suddiviso in 2 palazzine (mappali 734 e 735) entrambe articolate su due livelli fuori terra ed uno seminterrato, con n. 4 vani scale distinti (A-B-C-D) privi di ascensore e comprende complessivamente n. 12 unità abitative, n. 1 magazzino/ cantina, n. 12, aree esterne comuni (mapp.li 726 e 732) e aree private (mapp.li 727-728-729-730-731-733).

Esternamente le palazzine si presentano con facciate finite al civile, tinteggiate di colori differenti, portone di accesso alla scala D in pvc e vetro; percorso pedonale di accesso ai vani scala in piastre quadrate di ghiaietto con siepe laterale a divisione dei giardini privati, illuminato con lampioni con palla di vetro; cancello carraio in metallo a due battenti dotato di

⁴ La numerazione dei subalterni è stata desunta dagli atti notarili di provenienza, dall'elaborato planimetrico parziale condominiale, riferito alla particella 735 che nella grafica tratta anche il mappale 734 e alcune parti comuni (mapp.li 726-732) ma soprattutto dall'elaborato planimetrico cartaceo rinvenuto presso gli uffici comunali ed allegato alla richiesta di agibilità del complesso residenziale del 1994.

apertura motorizzata, attualmente non funzionante, con spazio comune di manovra in battuto di cls lisciato.

Al di fuori della recinzione condominiale è presente un'area a parcheggio riservata e di proprietà del Condominio - con infisso palo della luce in c.a. - ove all'interno dei muretti delle recinzioni laterali sono stati collocati i contatori enel e gas (**Foto 1-3-4**).

I sigg. _____ riferiscono che la copertura condominiale in coppi, in corrispondenza della loro scala D, presenta infiltrazioni e che la stessa è da rivedere anche con la posa di una guaina, ora assente.

COMPLESSO CONDOMINIALE CON INGRESSO DA VIA LUIGI CANONICA N. 3



Foto 1

VEDUTA DEL "CONDOMINIO CANONICA" CON EVIDENZIATA LA POSIZIONE DELL'ALLOGGIO



Foto 2-3

CONTATORI PROSPICIENTI IL PARCHEGGIO
CONDOMINIALE E PERCORSO PEDONALE



Foto 4-5

PORZIONE DEL PROSPETTO EST
DELL'ALLOGGIO A PIANO PRIMO



Foto 6-7

PROSPETTO OVEST ALLOGGIO A
PIANO PRIMO E RIMESSA A PIANO
SEMINTERRATO



Foto 8



Foto 9-10

L'appartamento dal punto di vista distributivo è composto a piano primo (h utile rilevata mt 2,74) unico ampio locale ingresso/soggiorno/cucina dotato di n. 2 balconi (quello più piccolo rivolto ad est, prospiciente l'ingresso al vano scala D; mentre quello più grande, ad ovest, con veduta sul canale e sul centro storico) corridoio zona notte, camera da letto singola, servizio igienico e camera da letto matrimoniale, anch'essa con accesso al balcone più ampio, dotata di ulteriore servizio igienico privato interno alla stessa.

Finiture interne ordinarie, più curate nella zona giorno: pareti e soffitti tinteggiati con idropitture di diverso colore, spatolati nella zona giorno e tirati al civile nella zona notte; pavimenti in parquet con battiscopa in legno (per tutta la superficie del soggiorno in cui era presente la camera da letto, è stato creato un gradino di circa 11 cm); serramenti esterni in legno con vetrocamera e scuri in legno, bancali e soglie in marmo; portoncino capo scala del tipo blindato; porte interne in legno tamburato. Servizi igienici, dotati di apparecchiature igienico sanitarie standard - vasca nel bagno centrale e doccia in quello privato della camera da letto – pavimentati e rivestiti sino quasi a soffitto con piastrelle in ceramica, presentano alcuni segni di umidità alle pareti ed al soffitto.

Impiantistica: Impianto di riscaldamento autonomo ottenuto da caldaia murale a condensazione "RIELLO RESIDENCE" ubicata nel mobile della cucina, sostituita di recente, funzionante a gas di rete con distribuzione del calore tramite elementi scaldanti in alluminio.

Nel soggiorno è presente un termo camino a legna. Impianto elettrico completamente sottotraccia con interruttori tipo "VIMAR", nella zona giorno sono state sostituite le placche con un modello più recente di colore grigio. Impianto di condizionamento con unità esterna "DAIKIN MULTI INVERTER" posta sul balcone più ampio, dotato di n. 2 split a parete collocati rispettivamente nel soggiorno e sopra la porta del corridoio che separa la zona giorno dalla zona notte. Impianto citofonico centralizzato.

Completa l'unità immobiliare abitativa, la cantina a piano seminterrato con angolo lavanderia (h. interna rilevata di mt 2,28) accessibile dal corridoio condominiale tramite porta in legno tamburato, pavimentazione in piastrelle di ceramica, pareti tirate al civile di colore bianco ed impianto elettrico sotto traccia collegato a quello condominiale.

Superficie lorda commerciale dell'abitazione circa **m² 110,00** compresi i balconi e la cantina opportunamente ragguagliati.



Foto 11-12



PARETE A "L" DI
CONTENIMENTO DEL
FRIGORIFERO IN
CARTONGESSO (VISTA
DAL SOGGIORNO)

Foto 13-14



F. 15-16-17



Foto 18-19



Foto 20-21



Foto 22-23

CANTINA



Foto 24



Foto 25-26.

AUTORIMESSA sub. 15

Sempre al piano seminterrato della palazzina si trova l'autorimessa di forma trapezoidale (altezza utile di mt 2,28) accessibile sia dalla Via L. Canonica c.m. tramite spazio comune di manovra (**Foto 27-28**) tramite doppio portone d'accesso, uno con bascula in metallo con apertura manuale e l'altro con portone a due battenti sempre in metallo che, internamente, dal corridoio comune del vano scala della palazzina D (**Foto 24**) tramite porta in legno tamburato posta esattamente di fronte a quella della cantina.

Presenta medesime finiture del locale cantina: pavimentazione in piastrelle di ceramica, pareti tirate al civile colore bianco ed impianto elettrico sotto traccia collegato a quello condominiale.

Superficie lorda commerciale di circa **m² 27,00**.



F. 27-28



Foto 29



F. 30-31

■

4. UTILIZZO DELLE UNITA' IMMOBILIARI

I beni oggetto di stima (appartamento con pertinenze e autorimessa) sono occupati dalla sig.ra

■

5. REGOLARITA' EDILIZIA

La documentazione visionata in data 30.09.2024 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione d/Stiviere ha messo in evidenza che l'intero edificio condominiale, Foglio 53 mappali 734 e 73, è stato costruito in forza delle seguenti pratiche edilizie (**ALL. 5**):

- 1. AUTORIZZAZIONE DEI BENI AMBIENTALI DI MILANO di prot. N. 016363 del 21.04.1993, AI SENSI DELLA LEGGE 29.06.1939 N. 1497 PER OPERE IN ZONA SOGGETTA AMBIENTALE** per la costruzione di nuovi edifici residenziali - protocollo di riferimento n. 4175 del 4.2.1993, trasmessa al Comune di Castiglione delle Stiviere il 23.04.1993 al prot. n. 9678, con **AUTORIZZAZIONE DELLA SOPRINTENDENZA DI BRESCIA di prot. N. 3091/41 del 18.06.1993**, trasmessa al Comune di Castiglione delle Stiviere il 22.06.1993 al prot. n. 14548;
- 2. CONCESSIONE EDILIZIA N. 2462 del 29.04.1993** presentata da per la **COSTRUZIONE DI N. 2 PALAZZINE** in Via Canonica;

3. **DENUNCIA DI OPERE IN C.A. AL GENIO CIVILE DI MANTOVA in data 27.05.1993 di prot. n. 41877;**
4. **INIZIO LAVORI in data 22/06/1993 - FINE LAVORI in data 18/05/1994;**
5. **CERTIFICATO DI COLLAUDO** del 10.05.1994 depositato al Genio Civile di Mantova in data 16.05.1994 al N. 041877;
6. **CERTIFICATO DI ABITABILITA' DEL 02.06.1994 n. 2462/94** relativo alla costruzione di nuovo edificio ad uso civile abitazione (n. 2 palazzine - mapp.li 734-735) abitabile dal 30/05/1994, con sopralluogo in pari data (30.05.1994) del Tecnico comunale e del Tecnico di Ispezione sanitaria.

Tra i vari documenti, all'Abitabilità era allegata anche la pratica catastale di Dichiarazione di Fabbicato Urbano con l'elaborato planimetrico di entrambe le palazzine e n. 24 planimetrie catastali di prot. n. 636/1994.

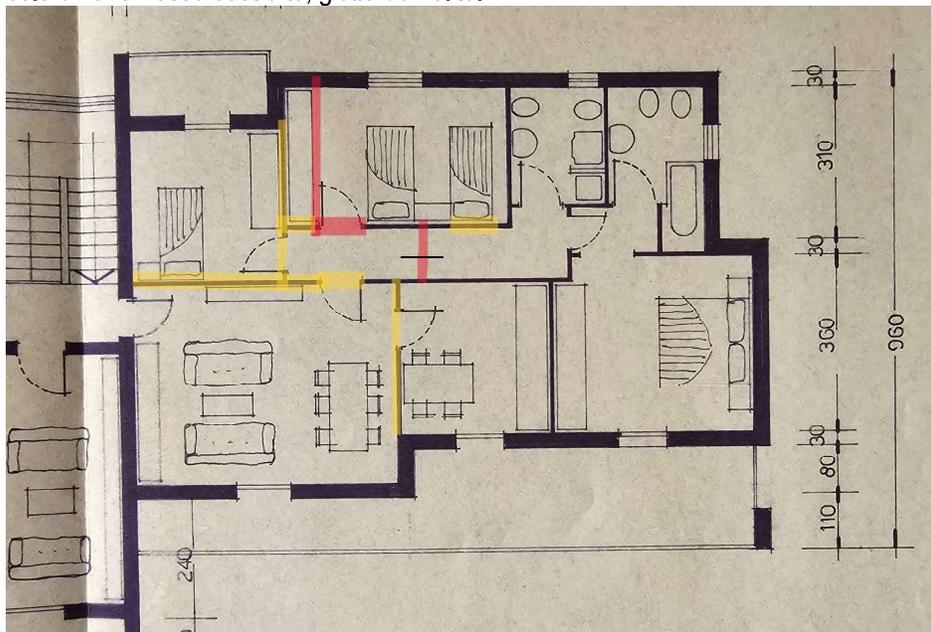
Agli effetti della Legge n. 47/1985, Legge n. 724/1994 e Legge n. 326/2003, non risultano presentate domande di Permesso di Costruire in sanatoria (Condono Edilizio).

~

Schematicamente si provvederà di seguito ad una disamina delle problematiche edilizie emerse durante il sopralluogo, rispetto sia a quanto rappresentato sulla tavola n. 3 di progetto allegata alla C.E. N. 2462/1993.

- **Appartamento:** è stata ridistribuita la zona giorno a creazione di un unico ampio locale ingresso-soggiorno-cucina, con la demolizione di tramezzi non portanti, è stata eliminata la camera da letto singola posta a sinistra dell'ingresso ed è stata ridotta la superficie del corridoio e della camera da letto centrale (rimasta comunque maggiore dei 9 m² minimi previsti dal regolamento d'igiene) inoltre la cucina è stata annessa al soggiorno; - è stato realizzato un nuovo vano porta all'inizio del corridoio per separare la nuova zona giorno, dalla zona notte.

Di seguito si riportano sulla tavola di progetto schematicamente le variazioni con la consueta colorazione: rosso costruito, giallo demolito.

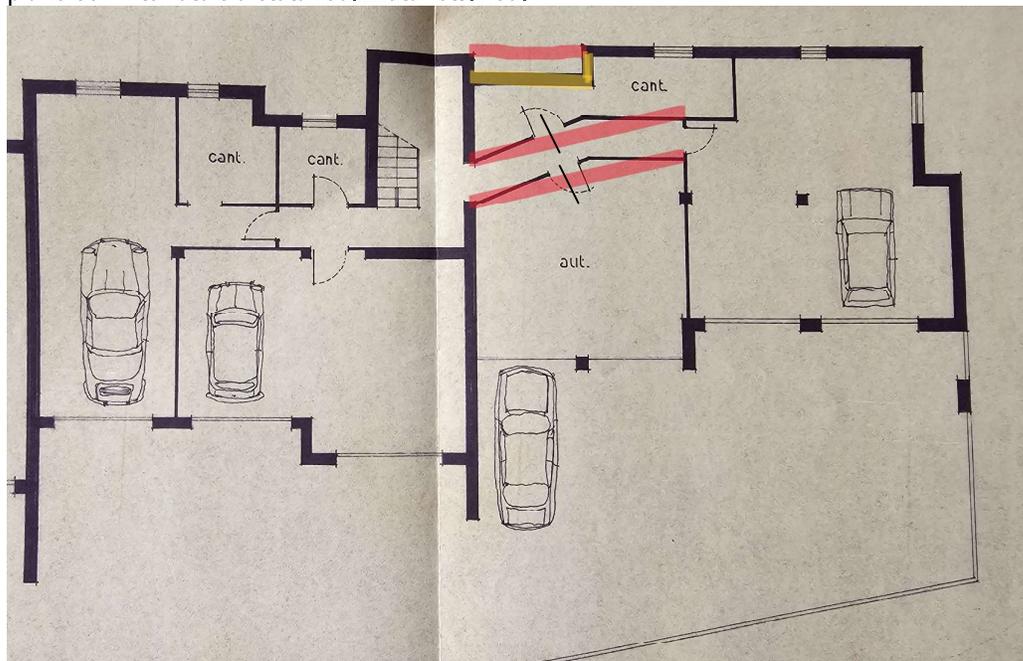


Dovendo procedere con la regolarizzazione urbanistica mediante la presentazione di una C.I.L.A IN SANATORIA, si precisa che gli oneri comunali assommano a € 1.122,00 (di cui € 1.032,00 quale sanzione e € 90,00 di diritti per la presentazione), nonché a circa € 1.500,00/2.000,00 per le spese tecniche di redazione della pratica, oltre oneri di legge (iva e cassa di categoria).

- Cantina e Autorimessa: entrambe le sagome dei locali sono difformi rispetto a quanto raffigurato nella tavola n. 3 di progetto ma, conformi alle planimetrie catastali N.C.E.U. di COSTITUZIONE del 27/05/1994 di prot. n. 636/1994 allegate alla richiesta di abitabilità del 19.05.1994 e presenti nel fascicolo agli atti comunali

Le pareti verso il corridoio comune di entrambi i locali (cantina e autorimessa) sin dalla costruzione, sono state realizzate diritte e parallele tra loro e non spezzate come in progetto. Anche la muratura d'ambito della cantina, verso il cortile di proprietà privata di altra u.i., è stata realizzata rettilinea, senza la rientranza prevista in corrispondenza dei sovrastanti balconi.

Osservando la palazzina, sembrerebbe che anche nelle altre cantine la muratura d'ambito del piano seminterrato sia stata realizzata rettilinea.



STRALCIO TAVOLA DI PROGETTO

Mentre la sanatoria dell'alloggio può essere presentata direttamente dalla proprietà, quella della cantina e del garage dovrà seguire un iter più complesso e più dispendioso, in quanto la regolarizzazione di dette modifiche costruttive presenta una duplice difficoltà operativa: in primo luogo il complesso residenziale ricade in ambito assoggettato a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 136 lettere C e D, e pertanto necessiterà di un preventivo accertamento di compatibilità paesaggistica prima del parere della Soprintendenza, con la sanzione del maggior valore dell'immobile; in secondo luogo la sanatoria coinvolge parti comuni dello stabile (corridoio comune e prospetti condominiali) per cui la regolarizzazione dovrà necessariamente interessare il condominio e l'amministratore condominiale.

A tal proposito si precisa che lo stabile è attualmente amministrato dallo studio Amministrazioni Condominiali AMB Geom. Mauro Bellomi di Castiglione delle Stiviere.

Sarà inoltre necessario interpellare anche un tecnico strutturista per valutare l'idoneità statica e sismica relativa alle modifiche apportate alla muratura d'ambito, necessaria a corredo della pratica di sanatoria.

In ogni caso, prima della richiesta di sanatoria, sarà consigliabile interfacciarsi con l'ufficio tecnico del Comune di Castiglione delle Stiviere per verificare l'inquadramento normativo, le possibili soluzioni di sanatoria e ottenere una stima delle sanzioni e degli oneri previsti.

Per tali motivi, si ritiene prudente applicare un deprezzamento che terrà conto dei costi della sanatoria (oneri e sanzioni sia private che condominiali) e di tutte le spese tecniche collegate necessarie alla regolarizzazione quali lo strutturista, l'aggiornamento catastale, ecc, oltre ad eventuali spese di carattere condominiale.



6. CONFORMITA' CATASTALE

Le attuali schede planimetriche di NUOVA COSTITUZIONE di prot. n. 636/1994 del 27.05.1994 come riferito al Punto 2.IDENTIFICAZIONE CATASTALE, non corrispondono puntualmente allo stato di fatto e sarebbero da aggiornare con i luoghi, sia per la destinazione di alcuni locali (ad esempio demolizione della letto accorpata al soggiorno, etc) che per la grafica (l'accesso alla camera da letto matrimoniale avviene passando dal bagno, mentre in realtà, ma anche nei progetti, prima si entra nella letto e poi si accede al servizio igienico) mediante la redazione di nuova pratica Do.C.Fa, che dovrà contemplare anche la costituzione delle parti comuni - b.c.n.c. - non ancora completamente costituite (corridoi, vani scala, etc) con la redazione dei Elaborato Planimetrico ed elenco subalterni.

Inoltre, dovendo procedere ad una variazione catastale, sulla base della Circolare n. 2/E del 01.02.2006 e delle Note emanate dall'Agenzia delle Entrate di prot. n. 223119/2020 e n. 3212457/2020, con tutta probabilità dalla planimetria principale del Fg. 53 mapp. 734 sub. 8, dovrà essere scorporata la cantina a piano seminterrato con accesso dal corridoio comune,

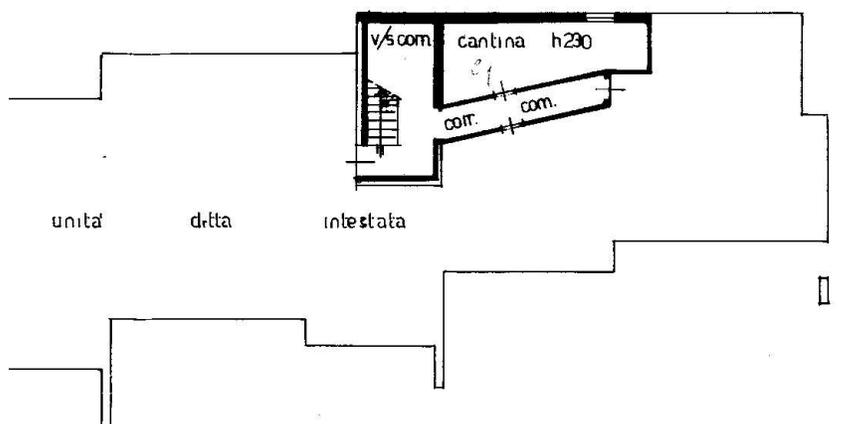
per essere accatastata autonomamente in Cat. C/2.

Tali adempimenti comportano un ulteriore costo calcolato in circa € 1.200,00, oltre oneri di legge (iva e cassa) e diritti catastali per € 100,00.

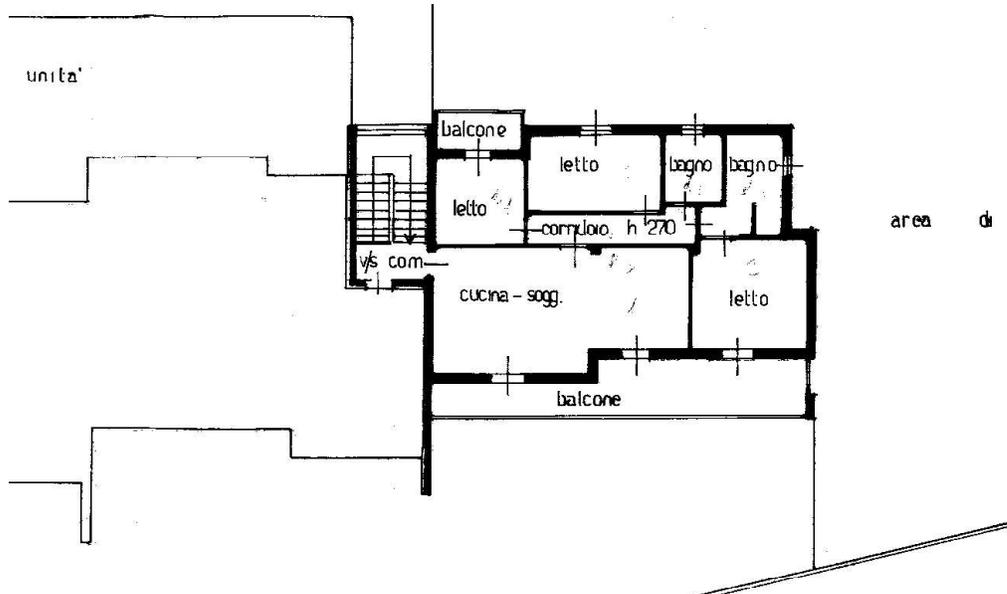
Di seguito si riporta uno stralcio delle planimetrie catastali (ALL. 3):

- Foglio 53 Particella 734 Sub. 8

PIANO SEMINTERRATO

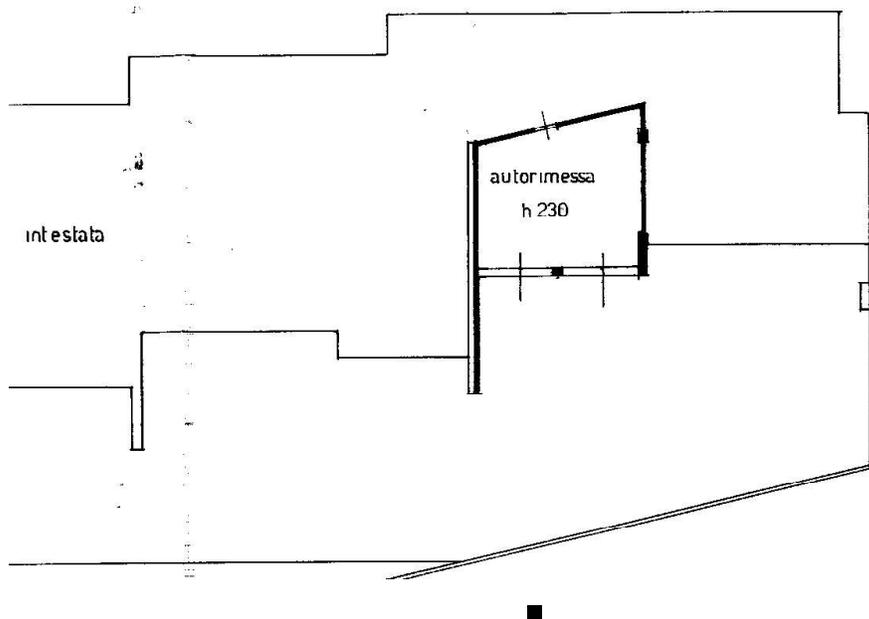


PIANO PRIMO



- Foglio 53 Particella 734 Sub. 15

PIANO SEMINTERRATO



7. ISPEZIONI IPOTECARIE

In seguito alle ispezioni ipotecarie effettuate in via telematica presso l'Agenzia del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare di Castiglione delle Stiviere (Mn) sia a nome _____, che _____, che per immobile, **aggiornate al 16.10.2024**, si riporta l'elenco sintetico delle formalità rinvenute, relative ai beni oggetto di stima:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/11/1995 - Registro Particolare 2808 Registro Generale 3907
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE CONTRO del 20/11/1995 - Registro Particolare 612 Registro Generale 3908 IPOTECA
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 727 del 26/11/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 09/11/2010.

Cancellazione totale eseguita in data 13/12/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.

Lgs 385/1993).

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/07/2020 - Registro Particolare 1991 Registro Generale 2833
Pubblico ufficiale TORTORA FEDERICO Repertorio 40082/16771 del 29/07/2020 ATTO TRA VIVI -
CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 908 del 31/12/2021 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)

2. Annotazione n. 30 del 18/01/2024 (REVOCAZIONE)

4. ISCRIZIONE CONTRO del 17/12/2020 - Registro Particolare 766 Registro Generale 5007 Pubblico
ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 2060/2020 del 26/05/2020 IPOTECA GIUDIZIALE
derivante da DECRETO INGIUNTIVO

5. ISCRIZIONE CONTRO del 17/12/2020 - Registro Particolare 767 Registro Generale 5008 Pubblico
ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 2060/2020 del 26/05/2020 IPOTECA GIUDIZIALE
derivante da DECRETO INGIUNTIVO

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/10/2021 - Registro Particolare 3608 Registro Generale 5013
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3696 del 09/09/2021 DOMANDA GIUDIZIALE -
REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 24/09/2024 - Registro Particolare 3260 Registro Generale 4637
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MANTOVA Repertorio 49/2024 del 18/07/2024 ATTO GIUDIZIARIO -
SENTENZA DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

Per il dettaglio si rimanda alle note allegate (**AII. 4**).



8. ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La visura telematica effettuata al sito CENED (Certificazione Energetica degli Edifici) della Regione Lombardia ha evidenziato che per l'alloggio oggetto di stima (Castiglione delle Stiviere Fg. 53 mapp. 734 sub. 8) NON è stato redatto alcun Attestato di Prestazione

Energetica (APE).



9. STIMA IMMOBILI

Si è proceduto alla stima degli immobili adottando il metodo della cosiddetta "stima sintetica per confronto" che costituisce il sistema più diretto e più frequentemente in uso nella ricerca del prezzo di mercato. Esso consiste nel raffronto dei beni immobili in esame con fabbricati analoghi e consimili per caratteristiche proprie e subiettive, dei quali si conoscono i prezzi di compravendita di recente passato prossimo, riferiti a parametri unitari che presentano stretta relazione con il mercato della zona, con una ricerca dei prezzi di vendita anche attraverso siti di Agenzie Immobiliari.

Questa prima analisi è stata poi confrontata, al fine di avere un riscontro oggettivo, con quella risultante dall'applicazione delle Quotazioni Immobiliari pubblicate dall'Agenzia delle Entrate (OMI) del 1° semestre 2024 (ultimo dato disponibile) per la Zona B2 "Centrale/Centro Storico" del Comune di Castiglione delle Stiviere, ma anche per quella limitrofa D7, le quali rappresentano parametri di riferimento oggi assai affidabili per numero di transazioni indagate. Infine, per un maggior riscontro, sono stati verificati anche i corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita stipulati a partire dal 1° gennaio 2019, tra cui nello stesso condominio, attraverso la Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati presente sul sito dell'Agenzia delle Entrate, che hanno evidenziato valori in linea con quelli attribuiti dalla scrivente.

VALUTAZIONE DELLA QUOTA DELL'INTERO

Appartamento con cantina - Fg. 53 mapp. 734/8

m² 110,00 x €/ m² 1.350,00 = € 148.500,00

Autorimessa - Fg. 53 mapp. 734/15

m² 27,00 a corpo € 15.000,00

Somma il valore dell'intero € 163.500,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Stato d'uso e di manutenzione	- 20,00%	€ 32.700,00
Rischio assunto per mancata garanzia	- 5,00%	€ 8.175,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	- 8,00%	€ 13.080,00
VALORE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI		€ 109.545,00

PERTANTO

LA QUOTA DI ½ SPETTANTE AL SIG.

E' DI € 54.772,50

ARROTONDATI IN € 55.000,00

diconsi euro cinquantacinquemila virgola zero zero.

Art. 10 Dpr 633/72: Gli immobili sono di proprietà di privati e pertanto non soggetti all'applicazione dell'I.V.A. in caso di vendita.

■

La sottoscritta consulente, ritenendo di avere così adempiuto l'incarico conferitole, rassegna la presente relazione di stima e resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Redatta in Mantova il 17.10.2024.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Diana Girotto (*firmato digitalmente*)



ALLEGATI:

- 1- Estratto di mappa;
- 2- Visura attuale;
- 3- N. 2 schede planimetriche di prot. n. 636/1994 con elaborato planimetrico;
- 4- n. 2 elenchi sintetici delle formalità, con n. 8 note di trascrizione;
- 5- Pratica edilizia con denuncia dei c.a.;
- 6- Quotazioni OMI 1° semestre 2024 zona B2 e D7.