

---

# TRIBUNALE DI MANTOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ferrari Giuliano, nell'Esecuzione Immobiliare 125/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali .....	9
Formalità pregiudizievoli .....	11
Normativa urbanistica .....	12
Regolarità edilizia .....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima / Formazione lotti.....	16



## INCARICO

---

All'udienza del 13/11/2023, il sottoscritto Ing. Ferrari Giuliano, con studio in Via Cantaranino, 4 - 46100 - Mantova (MN), email glpif@libero.it, PEC giuliano.ferrari@ingpec.eu, Tel. 329 9825842, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Piazzale Resistenza, 6

## DESCRIZIONE

---

appartamento di civile abitazione con piccolo locale cantina pertinenziale

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Piazzale Resistenza, 6

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Relativamente alla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del cpc si precisa che Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Si puntualizza, in merito, che tale certificazione risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e che in essa risultano indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati, così come effettivamente risultanti sino al momento del pignoramento medesimo.

Il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione al giorno del rilascio del documento) e nemmeno l'estratto catastale storico (antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).



si evidenzia che nella Certificazione Notarile Sostitutiva redatta dalla Dott.ssa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Notaio in Palermo, si indica che il Pignoramento Immobiliare riguarda un immobile del quale risulta proprietario il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni (senza nessun'altra specificazione) - Viceversa l'Atto Notarile di Compravendita recita che il bene viene ceduto per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in regime di COMUNIONE LEGALE con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 alla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in regime di COMUNIONE LEGALE con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* -

Il creditore precedente non ha provveduto al deposito del certificato di stato civile degli esecutati; lo stesso è stato acquisito dal sottoscritto perito.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'Ufficiale d'Anagrafe del Comune di Castiglione delle Stiviere riferisce che l'atto di matrimonio non risulta trascritto nei registri del Comune in quanto quello prodotto risultava inidoneo alla trascrizione medesima essendo mancante delle date di nascita degli sposi. Evidenzia altresì che, con nota scritta indirizzata all'interessato ovvero al Consolato di iscrizione AIRE (LONDRA), nell'anno 2016 veniva richiesto un nuovo atto di matrimonio completo dei dati mancanti, o un documento integrativo, ma che, ad oggi, quanto richiesto non risulta essere mai stato prodotto.

Ciò premesso, ne consegue che il bene viene considerato in regime patrimoniale di comunione legale dei beni tra i due coniugi intestatari in quanto non risulta essere mai stata prodotta nessuna opzione che riferisca/attesti la scelta di uno stato patrimoniale differente.

## CONFINI

---

abitazione - - piano quarto - confini da Nord-Ovest verso Nord-Est in senso orario: a sbalzo, lastrico solare/copertura unità immobiliari poste al piano terreno dell'edificio condominiale; altra unità di altra Ditta (sub. 31); vano scala comune e vano ascensore (sub. 311); altra unità di altra Ditta (sub. 33); a sbalzo, lastrico solare/copertura unità immobiliari poste al piano terreno dell'edificio condominiale.

cantina -piano scantinato - Confini da Sud verso Ovest in senso orario: corridoio comune (sub. 311); altra unità



di altra Ditta; altra unità di altra Ditta (SUB. 41); altra unità di altra Ditta.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	69,37 mq	85,45 mq	1	85,45 mq	2,70 m	4
Balcone scoperto	5,40 mq	5,60 mq	0,30	1,68 mq	0,00 m	4
Cantina	1,60 mq	2,50 mq	0,20	0,50 mq	2,00 m	st
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>87,63 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>2,10</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>89,47 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Sulla scorta della documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio si è potuto appurare che al momento della notifica dell'Atto di Pignoramento parte eseguita era intestataria della quota complessiva di 1000/1000 del bene in forza di un atto regolarmente trascritto.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/06/2003 al 23/02/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 120, Sub. 30 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Piano 4
Dal 23/02/2005 al 21/11/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 120, Sub. 30 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Piano 4
Dal 21/11/2005 al 18/12/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 120, Sub. 30 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 238,60 Piano 4
Dal 18/12/2014 al 18/11/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 57, Part. 120, Sub. 30 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale totale: 84 mq. - totale escluse aree scoperte: 83 mq Rendita € 238,60



		Piano 4
--	--	---------

L'odierna situazione catastale rimane quella individuata al 18/11/2023

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	57	120	30		A2	2	5,5 vani	totale: 84 mq. - totale escluse aree scoperte: 83 mq	238,6 €	4	

### Corrispondenza catastale

Le risultanze catastali riportate nella visura reperita presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio corrispondono a quelle indicate nell'Atto di Pignoramento.

La planimetria catastale presenta una modestissima difformità rispetto allo stato dei luoghi riscontrato: la parete di fondo del piccolo locale 'disbrigo' presente nella cucina dell'appartamento risulta avere un andamento obliquo continuo anziché essere costituita da due brevi tratti di muratura tra di loro perpendicolari. L'estrema modestia della suddetta difformità non comporta la necessità di effettuare una variazione catastale.

## PARTI COMUNI

Il bene appartiene ad un fabbricato condominiale che presenta, quali parti comuni alle varie unità immobiliari che lo costituiscono, il locale 'ingresso', il vano scala, due vani ascensore ed il locale tecnico a questi annesso, il locale caldaia, i corridoi di accesso ai locali cantina [quest'ultima u.i. non risulta essere mai stata costituita] -

Il tutto comporta per il bene in oggetto una quota di comproprietà delle parti comuni pari a 21/1000, come indicato nella Denuncia di Successione in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rilasciata dall'U.R. di Castiglione delle Stiviere in data 03 gennaio 1986 - n. 55/253 -

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



In forza degli atti e delle documentazioni reperite in merito al presente bene oggetto di pignoramento, attualmente sembra non esservi alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene oggetto di pignoramento, come sopra individuato, è costituito da un appartamento posto al quarto piano di un edificio condominiale denominato "Grattacielo Belvedere" composto di complessive 45 unità abitative ed edificato su dodici piani fuori terra, oltre ad uno seminterrato. Al bene appartiene anche un piccolo locale cantina ubicato al piano seminterrato dell'edificio medesimo .

L'accesso al plesso condominiale avviene direttamente dall'antistante Piazzale della Resistenza attraverso un ampio atrio sul quale prospettano anche altre unità immobiliari poste al piano terreno dell'edificio.

La parete di fondo di questo atrio è costituita da una parete vetrata, realizzata in struttura metallica d'alluminio con specchiature in vetro trasparente; nella stessa risulta inserito anche il portoncino d'ingresso.

Appena oltrepassato il suddetto portoncino d'ingresso si accede ad una scala, costituita da una sola rampa di 10 gradini e larga quanto l'intero vano; questa conduce ad un ampio pianerottolo sul quale prospettano, oltre al vano scala che conduce ai piani superiori dell'edificio, due vani ascensore e due unità abitative.

L'atrio d'ingresso, il vano scala, i pianerottoli ai piani risultano tutti rifiniti con pavimentazione a mosaico realizzata con marmette di marmo squadrate aventi di differenti dimensioni e tonalità cromatiche; le pareti ed i soffitti sono rifiniti on intonaco 'a civile' tinteggiato; i gradini della scala sono rivestiti con lastra di marmo; la ringhiera è realizzata con profilati d'acciaio verniciato; il corrimano è in legno massello.

Sul pianerottolo di sbarco posto al quarto piano prospettano, oltre al vano scala ed ai due ascensori, anche quattro unità abitative una delle quali risulta essere quella oggetto della presente procedura esecutiva.

Il portoncino d'ingresso al bene, in legno tamburato a specchiatura cieca, immette in un piccolo locale 'atrio' sul quale prospettano il locale 'pranzo-cucina' ed il locale 'sala-soggiorno'.

Dal locale 'sala-soggiorno' si può accedere ad un balcone e ad un corridoio sul quale prospettano due camere da letto ed un locale 'bagno'.

L'atrio, il locale sala-soggiorno ed anche tutti gli altri locali dell'appartamento presentano pavimentazione in palladiana di marmo , ancorché di tipologie e di tonalità cromatiche differenti, fatta eccezione per il locale 'cucina' e per il locale 'bagno' che risultano pavimentati con piastrelle di ceramica.

Le pareti dei vari locali risultano rifinite con intonaco 'a civile'; le finestre sono realizzate con telaio in legno e specchiatura trasparente in vetro fono-termoisolante; gli infissi sono provvisti di tapparella oscurante; i davanzali esterni sono realizzati con lastra di marmo.

Le porte interne sono di varia foggia e materiale: in legno tamburato a specchiatura cieca, in legno tamburato con specchiatura in vetro stampato sagomata a riquadri, in PVC 'a soffietto' . Sia la parete 'attrezzata' della cucina, sia le pareti del bagno risultano rivestite con piastrellatura in ceramica.

La parete che separava il balcone dall'adiacente locale 'sala-soggiorno' risulta mancante ed attualmente sostituita da un telo plastico - Il balcone è stato chiuso 'a veranda' mediante infissi in struttura metallica d'alluminio e specchiature in vetro trasparente e/o colorato; la pavimentazione è realizzata in piastrelle di ceramica; le pareti sono rifinite con intonaco 'a civile' semplicemente tinteggiato .

Il bagno è dotato di apparecchi sanitari e di rubinetterie di vecchia manifattura tipica degli anni '60; gli stessi presentano uno stato manutentivo non del tutto sufficiente -

L'impianto di riscaldamento è 'centralizzato' con elementi radianti 'a colonna; nel locale 'bagno' risulta installato un boiler elettrico atto a fornire l'acqua calda sanitaria.

Gli impianti elettrico ed idro-termo-sanitario sono del tipo 'sottotraccia'.

L'appartamento presenta una condizione manutentiva insufficiente -



L'unità immobiliare abitativa ha superficie utile calpestabile di circa 70 m2 e superficie commerciale di circa 85 m2, cui si deve aggiungere la superficie del balcone, pari a circa 5.5 m2.

^^^^^^

Come già in precedenza accennato, il fabbricato condominiale presenta un piano seminterrato (ancorché presumibilmente mai oggetto di concessione edilizia) dove risultano ubicate le cantine pertinenziali alle unità abitative poste ai piani superiori.

Nella fattispecie del bene oggetto della presente Esecuzione Immobiliare, il locale 'cantina' pertinenziale (ma solo catastalmente) all'unità abitativa in esame risulta essere il terz'ultimo di sinistra che si affaccia sul corridoio di destra dei due che staccano dal lato destro di un piccolo atrio al quale si accede da un altro corridoio che proviene direttamente dal vano scala.

Alla 'cantina' si accede attraverso una porta 'a giorno' realizzata con listelli verticali di legno. Le pareti sono rifinite al grezzo; il pavimento è realizzato con massetto di calcestruzzo; Le tre pareti che delimitano il locale, fatta eccezione per quella dove si trova la porta di ingresso, presentano al loro margine superiore un'apertura continua comunicante con le cantine adiacenti; questa apertura è provvista di chiusura in profilati di ferro e rete metallica.

Il locale ha superficie di circa 2 m2 e presenta una condizione manutentiva del tutto insufficiente.

^^^^^^

#### RIASSUNTO SCHEMATICO:

- Edificio in struttura laterocementizia
- Esposizione appartamento: Nord-Ovest
- Altezza interna utile: 2.70 metri
- Solai: laterocemento
- Pareti: laterizio intonacato
- Pavimentazione: palladiana di marmo / piastrelle di ceramica
- Infissi esterni: in legno con vetrocamera e tapparelle
- Infissi interni: porte in legno tamburato con specchiatura cieca/vetrata
- Impianti: sottotraccia
- Riscaldamento: impianto centralizzato
- Stato manutentivo: insufficiente

#### STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 09/12/2016





- Scadenza contratto: 09/12/2024

### **Stato della causa in corso per il rilascio**

In assenza di specifica comunicazione, il contratto di locazione, al termine dei primi quattro anni (09/12/2020), si è automaticamente rinnovato per ulteriori quattro anni, sino al 09/12/2024 -

Il contratto di locazione riporta (si veda l'allegato) le seguenti clausole:

- "al termine dell'eventuale periodo di rinnovo ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione di tale raccomandata - In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione - In mancanza della comunicazione alla fine del primo rinnovo il contratto sarà rinnovato tacitamente, per quattro anni, alle medesime condizioni. Successivamente il contratto si rinnoverà di quattro anni in quattro anni, in mancanza di disdetta da recapitare mediante lettera almeno dodici mesi prima della scadenza."

- "Il conduttore si obbliga a corrispondere il canone di locazione ... attraverso bonifico bancario a favore del condominio ..... unitamente al canone di locazione il Conduttore verserà inoltre direttamente al condominio un'ulteriore somma di Euro 150,00 al mese ....per le spese condominiali .."

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 300,00

Al momento del sopralluogo il bene risultava "occupato" dalla famiglia del locatario sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

In base alle ricerche effettuate, il bene pignorato sembra non risulti essere gravato da censo, livello o uso civico e sembra pure che non risulti necessario affrancare nessun peso, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Risultano invece ancora non pagate alcune spese condominiali ordinarie per un importo complessivo, al 16 gennaio 2024, di € 276,44, come da prospetti ricevuti da parte dell'Amministratore del Condominio ed in calce allegati.

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>
Dal 07/06/2003 al	**** Omissis ****	<b>CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE</b>



23/02/2005		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			10/11/2003		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Castiglione delle Stiviere	16/12/2003	6600	3904
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/02/2005 al 21/11/2005	**** Omissis ****	<b>Atto di Divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio dott. Rossi Fabrizio	23/02/2005	41068	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Castiglione delle Stiviere	15/03/2005	1298	782
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 21/11/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Mambelli dott. Luigi	21/11/2005	27337/5660	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Castiglione delle Stiviere	05/12/2005	6633	3828
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

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.

Si puntualizza che in data successiva al deposito dell'Atto di Pignoramento sono stati redatti e depositati i seguenti atti:

1) Trascrizione - Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità - rogante Notaio dott. Rossi Fabrizio in data 23/02/2005 - Rep. n. 41068 - Trascritto presso la Conservatoria di Castiglione delle Stiviere in data 06/11/2023 - R.G. n. 5203 e R.P. n. 3818 -

La Nota di Trascrizione riporta in calce le seguenti ulteriori informazioni: "CON LA PRESENTE SI TRASCRIVE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DEL SIG. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* DA PARTE DEI FIGLI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* NASCENTE DA ATTO DI VENDITA AI ROGITI DEL NOTAIO \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* DA GOITO IN DATA 23/02/2005 REP.41068 E TRASCritto IL 15/03/2005 AI NN.1298/782. TITOLO GIA DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 15/03/2005 AI NN.1298/782 CUI ABBIASI PIENO RIFERIMENTO. L'ACCETTAZIONE RIGUARDA TUTTI I BENI DI COMPENDIO DELL'EREDITA'. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO."

2) Trascrizione - Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità - rogante Notaio dott. Rossi Fabrizio in data 23/02/2005 - Rep. n. 41068 - Trascritto presso la Conservatoria di Castiglione delle Stiviere in data 06/11/2023 - R.G. n. 5203 e R.P. n. 3818 -

La Nota di Trascrizione riporta in calce le seguenti ulteriori informazioni: "CON LA PRESENTE SI TRASCRIVE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DELLA SIG.RA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* DA PARTE DEI FIGLI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* NASCENTE DA ATTO DI VENDITA AI ROGITI DEL NOTAIO \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* DA GOITO IN DATA 23/02/2005 REP.41068 E TRASCritto IL 15/03/2005 AI NN.1298/782 . TITOLO GIA DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 15/03/2005 AI NN.1298/782 CUI ABBIASI PIENO RIFERIMENTO.L'ACCETTAZIONE RIGUARDA TUTTI I BENI DI COMPENDIO DELL'EREDITA'. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO."

In base alle ricerche effettuate, sembra non esistano formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente e nemmeno sembrano esistere vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

Il tutto fatta eccezione di quanto esposto e contenuto nel Regolamento di Condominio e fatta altresì eccezione per quanto esposto in altro capitolo relativamente al carteggio intercorso nel 1961 tra il Costruttore, l'Amministrazione, la Soprintendenza ai Monumenti, la Prefettura, il Provveditorato Regionale alle OO.PP. -

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Castiglione delle Stiviere aggiornate al 28/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni -

- a) 05/12/2005 - RG 6634 e RP 1694 - ipoteca volontaria -  
a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
a carico di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/2 in regime di Comunione Legale con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/2 in regime di Comunione Legale con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- Trascrizioni -

- b) 22/09/2023 - RG 4450 e RP 3274 - pignoramento immobiliare -  
a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
a carico di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/2 in regime di Comunione Legale con #SINGHATEH BINTOU##  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/2 in regime di Comunione Legale con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta essere una casa di civile abitazione; si ritiene pertanto che il Certificato di Destinazione Urbanistica non debba essere allegato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

- Licenza di Costruzione n. 5067/252 del 23 novembre 1960
- Licenza di Costruzione n. 1357/277 del 07 marzo 1961
- Certificato di Abitabilità n. 3929/277 del 26 giugno 1962
- Autorizzazione ad eseguire Lavori di Manutenzione Straordinaria n. 114/12228 del 31 luglio 1984
- Autorizzazione ad eseguire Lavori di Manutenzione Ordinaria n. 469 del 04 gennaio 1989

^^^^^

Nota:

Il 31 ottobre 2023 (data successiva alla notifica dell'Atto di Pignoramento avvenuta il 03 luglio 2023) è stato rilasciato, relativamente all'intero fabbricato condominiale, un Provvedimento di Autorizzazione per beni soggetti a tutela paesaggistica [prot. 2023/00443/PAES].

Il progetto, a firma del dott. arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, prevede la realizzazione di opere di manutenzione



straordinaria finalizzate all'efficientamento energetico, di cui all'art. 119 del D.M. 34/2020 -

^^^^^^^^^^

Osservazioni:

1)

Si evidenzia che al momento della costruzione dell'edificio (grattacielo) nacque un contenzioso tra il Comune di Castiglione delle Stiviere e gli Uffici della Soprintendenza ai Monumenti delle Provincie di Verona-Cremona-Mantova, della Prefettura di Mantova, del Provveditorato Regionale alle OO.PP. di Milano, della Direzione Affari Generali del Ministero dei Lavori Pubblici.

Di seguito Viene riproposta la cronologia degli Atti autorizzativi relativi alla costruzione dell'edificio condominiale e qualche considerazione di carattere tecnico in merito alla loro esaustività.

Più nel dettaglio, in maniera strettamente didascalica e cronologica, si evidenzia che:

- in data 21 ottobre 1960 venne depositata una Denuncia di Opere Edili volta all'ottenimento di autorizzazione all'edificazione di una "costruzione civile per abitazioni e negozi". Tale costruzione prevedeva la realizzazione di 42 appartamenti distribuiti su 10 piani, oltre al piano terreno ed al piano cantinato - Il tutto per "un'altezza della fronte" di 40,50 metri;

- in data 23 novembre 1960 venne rilasciata la relativa Licenza di Costruzione n. 5067/252;

- in data 01 febbraio 1961 la Soprintendenza ai Monumenti delle Provincie di Verona-Cremona-Mantova chiese al Sig. Sindaco del Comune di Castiglione delle Stiviere che le venisse spedita copia del progetto di tale fabbricato al fine di poter rilasciare il "necessario" preventivo nulla-osta;

- in data 20 febbraio 1961 la medesima Soprintendenza inviò una lettera raccomandata al Sig. Sindaco del Comune di Castiglione delle Stiviere, e, per conoscenza, anche alla Direzione Affari Generali del Ministero dei Lavori Pubblici, alla Prefettura di Mantova, al Provveditorato Regionale alle OO.PP. di Milano, nella quale si ricordava che, qualora si intendesse costruire un fabbricato di altezza superiore ai limiti consentiti, le leggi vigenti disponevano la necessità

di ottenere il preventivo nulla-osta da parte del Provveditorato Regionale alle OO.PP. e della competente

Soprintendenza ai Monumenti - Contestualmente si invitava il Sig. Sindaco a voler disporre per l'immediata sospensione dei lavori ed alla presentazione del progetto che si intendeva realizzare;

- in data 27 febbraio 1961 il Sindaco del Comune di Castiglione delle Stiviere inviò alla Ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, titolare della Licenza di Costruzione, disposizione per l'immediata sospensione dei lavori. Disposizione sottoscritta per accettazione da parte del destinatario;

- in data 28 febbraio 1961 la Prefettura di Mantova richiese al Comune di Castiglione delle Stiviere urgenti notizie in merito, ed anche la comunicazione dei provvedimenti eventualmente adottati;

- in data 06 marzo 1961 la Ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presentava domanda per ottenere licenza a costruire un fabbricato ad uso civile;

- in data 07 marzo 1961 veniva rilasciata la Licenza di Costruzione n. 1357 prot/277;

(Si evidenzia che la documentazione reperita in Atti relativamente a questa Licenza di Costruzione si limita al solo frontespizio del provvedimento autorizzativo; il relativo fascicolo non contiene nessuna relazione, nessuna prescrizione, non fa riferimento ad una individuazione catastale, non contiene il parere della Commissione Edilizia, ma soprattutto è mancante di tavole grafiche ad essa riferibili);

- sempre in data 07 marzo 1961 il Sindaco del Comune di Castiglione delle Stiviere inviò alla Prefettura di



Mantova ed all'Intendenza ai Monumenti assicurazione di aver disposto per la sospensione dei lavori con suo provvedimento del 27 febbraio;

- in data 04 aprile 1961 il Sindaco del Comune di Castiglione delle Stiviere inviò alla Soprintendenza ai Monumenti un plico raccomandato con il quale riferiva di trasmettere copia di un nuovo Progetto depositato dalla Ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e contestualmente di allegare le tavole progettuali, una relazione tecnica ed una relazione del Comune.

(di questa documentazione allegata non si è tuttavia rinvenuta traccia alcuna);

- in data 12 aprile 1961 il Sindaco del Comune di Castiglione delle Stiviere inviò alla Soprintendenza ai Monumenti una lettera/relazione con la quale richiedeva deroga per poter realizzare l'edificio ad 11 piani ed anche che si volesse soprassedere alla nota con la quale era stata prescritta la sospensione dei lavori;

- in data 06 giugno 1961 il Ministero dei LL.PP. - Provveditorato Regionale alle OO.PP. - inviò al Comune di Castiglione delle Stiviere, alla Prefettura di Mantova ed alla Soprintendenza ai Monumenti di Verona, invito a voler sospendere la Licenza Edilizia eventualmente già concessa, e contestualmente richieste notizie dettagliate, da inviarsi anche alla Prefettura di Mantova;

- in data 10 giugno 1961 il Comune di Castiglione delle Stiviere inviò al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* copia della suddetta Prescrizione impartita da parte del Provveditorato Regionale alle OO.PP.;

- in data 01 luglio 1961 il Comune di Castiglione delle Stiviere inviò, a mezzo di lettera Raccomandata, al Provveditorato Regionale alle OO.PP. ed alla Prefettura di Mantova comunicazione che il fabbricato (di 11 piani) era strutturalmente terminato;

- in data 26 giugno 1962 venne rilasciato da parte del Sig. Sindaco del Comune di Castiglione delle Stiviere un Certificato di abitabilità relativo ad un edificio di 11 piani. (Questo Atto risulta privo del necessario riferimento alla relativa Licenza di Costruzione).

^^^^^^^^^^^^^^

2)

Riguardo alla situazione autorizzativa dei locali posti al piano seminterrato (garages e cantine) si evidenzia che tra le documentazioni tecniche ed amministrative reperite nei vari fascicoli messi a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione delle Stiviere non è stato reperito nessun atto e/o documento e/o tavola grafica che faccia riferimento a locali edificati al piano seminterrato, eccezion fatta per quelli individuati nella tavola progettuale - [ pianta fondazioni / scantinato ] - allegata alla Licenza di Costruzione n. 5067/252 del 23 novembre 1960. Questi locali si limitano alla sola zona est dell'edificio ed interessano all'incirca la metà dell'ingombro planimetrico di uno degli 11 piani fuori terra; tutta la rimanente, ed assai preponderante, superficie attigua risulta destinata esclusivamente alle opere di fondazione (plinti e pilastri). La situazione è senz'altro meglio comprensibile e rilevabile osservando le relative tavole progettuali (pianta e sezioni) in calce allegate.

^\*^\*^\*^\*^\*^\*^\*^\*^

Le soprariportate considerazioni implicano che l'unità immobiliare oggetto della presente Perizia (appartamento + cantina) avrà il valore commerciale in seguito indicato solamente se le varie Autorità ed i vari Enti ed Uffici coinvolti nel carteggio intercorso nel 1961 riconosceranno esplicitamente che la globalità del plesso condominiale, nello stato di fatto oggi rilevabile, sia stato costruito con procedura legittima ed in conformità agli Atti Autorizzativi rilasciati dal Comune di Castiglione delle Stiviere, oltre che nel rispetto delle leggi e delle normative, soprattutto di carattere strutturale, vigenti sia attualmente che al momento della sua edificazione.

Viceversa il suo valore sarà da ritenersi nullo in quanto costruzione abusiva.

^o^o^o^o^o^o^o^o^o

^o^o^o^o^o^o^o^o^o

Durante il sopralluogo effettuato si è potuta appurare una pressoché completa conformità del bene oggetto di



procedimento esecutivo con le tavole progettuali allegate all'Autorizzazione ad eseguire Lavori di Manutenzione Ordinaria n. 469 del 04 gennaio 1989 - Unica modestissima difformità risulta essere la conformazione della parete di fondo del piccolo locale disbrigo presente nel locale 'cucina': tale parete, anziché essere composta da due brevi tratti di muratura tra di loro ortogonali, è stata realizzata con andamento 'obliquo'. (si sottolinea che la lunghezza complessiva della parete attuale risulta essere di circa un metro e che la stessa è andata a sostituire due piccole pareti di circa 50/60 cm. cadauna)

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.800,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.540,00

In base alle ricerche effettuate, sembra non esistano formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente e nemmeno sembrano esistere vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ad eccezione di quanto indicato nel contratto di compravendita laddove si evidenzia che l'acquisizione del bene viene fatta ed accettata con tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, accessori ed accessioni, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, ben noto alla parte acquirente, nonché con la proprietà pro-quota e l'uso in comune delle parti indivise, fatta altresì eccezione per le spese condominiali presenti ed arretrate non ancora corrisposte.

A meglio specificare si puntualizza che con l'Atto di Compravendita venne trasferita alla parte acquirente anche la proporzionale quota delle parti comuni dell'intero edificio condominiale, ai sensi dell'art. 1117 c.c. - Alle porzioni immobiliari compravendute risulta competere la quota pari a millesimi 21.

Si precisa altresì che il godimento dell'unità immobiliare è regolato dalle norme di cui agli articoli 1117 e seguenti del c.c. ed anche dal regolamento condominiale approvato e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Castiglione delle Stiviere in data 09 dicembre 1991 ai nn. 4139/2765 -



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castiglione delle Stiviere (MN) - Piazzale Resistenza, 6 appartamento di civile abitazione con piccolo locale cantina pertinenziale  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 120, Sub. 30, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 86.972,50

In base alle considerazioni specificate in fase di descrizione particolareggiata del bene e ad un'accurata indagine svolta per accertare, nel miglior modo possibile, il valore attuale di mercato di immobili simili, posti in zone analoghe del medesimo Comune ed aventi una situazione edificatoria, manutentiva e di proprietà abbastanza analoghe, considerati anche gli adeguamenti e le correzioni sotto riportati, si ritiene che il valore di stima in epigrafe ad esso attribuito debba essere adeguato mediante l'applicazione di alcuni coefficienti correttivi come in appresso indicati.

Si ritiene altresì opportuno specificare che le suddette considerazioni tengono anche presente che, in base all'art. 568 del c.p.c., come modificato dal D.L. 27 giugno 2015 - n. 83 -, nella determinazione della stima di un bene occorre valutare la riduzione del valore per l'assenza di garanzia per vizi, per gli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, per lo stato di possesso, per i vincoli e gli oneri giuridici eventualmente presenti e non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Tutto ciò premesso, il valore di stima definitivo di base d'asta dovrà tenere in considerazione i seguenti adeguamenti:

- adeguamento conseguente alla mancanza di garanzia per vizi del bene venduto: - 7% -
- adeguamento conseguente alla vetustà del bene ed al suo attuale stato conservativo: - 20% -

A questi due adeguamenti percentuali si devono aggiungere le spese condominiali arretrate a carico della proprietà, e non ancora corrisposte, che rimarranno a carico dell'acquirente. Tali spese non possono tuttavia venire quantificate in maniera esatta in quanto le stesse vengono attualmente pagate ratealmente dall'inquilino e non è possibile conoscere quale sarà il loro importo residuale al momento del trasferimento del bene al nuovo proprietario. Ciò nondimeno, valutati attentamente i prospetti contabili forniti dall'Amministratore, si può ritenere che tale importo potrà al massimo ammontare a qualche centinaio di euro.

Ne consegue che è da ritenersi congruo attribuire al bene un valore di stima finale, da porsi a base d'asta, pari ad € 63.000,00

^^^^^^^^

Si rammenta, in ogni caso, che la suddetta stima è subordinata all'esito di quanto esposto al paragrafo "regolarità edilizia"

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------





	<b>convenzionale</b>		<b>complessivo</b>	<b>vendita</b>	
<b>Bene N° 1 -</b> Appartamento Castiglione delle Stiviere (MN) - Piazzale Resistenza, 6	89,47 mq	950,00 €/mq	€ 86.972,50	100,00%	€ 86.972,50
				Valore di stima:	€ 86.972,50

Valore di stima: € 86.972,50

### Deprezamenti

<b>Tipologia deprezzamento</b>	<b>Valore</b>	<b>Tipo</b>
Rischio assunto per mancata garanzia	7,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	20,00	%
Spese condominiali insolute	489,93	€

**Valore finale di stima: € 63.000,00**

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 20/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Ferrari Giuliano

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura catastale attuale
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - visura catastale storica
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - estratto di mappa
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - planimetria catastale
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - elaborato planimetrico



- ✓ N° 6 Altri allegati - Licenze; certificati; contenziosi 1960-1962
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - manutenzione straordinaria 1984
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - manutenzione ordinaria 1989
- ✓ N° 9 Altri allegati - documentazione incendio 1995
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - autorizzazione paesaggistica 2023
- ✓ N° 11 Altri allegati - certificato di residenza - stato di famiglia
- ✓ N° 12 Altri allegati - mancanza certificato di matrimonio
- ✓ N° 13 Altri allegati - contratto di locazione
- ✓ N° 14 Altri allegati - contabilità condominiale
- ✓ N° 15 Altri allegati - regolamento di condominio
- ✓ N° 16 Altri allegati - nota di iscrizione
- ✓ N° 17 Altri allegati - nota di trascrizione
- ✓ N° 18 Foto - documentazione fotografica

