

---

# TRIBUNALE DI MANTOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lui Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 114/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarietà.....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Dati Catastali .....	6
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali .....	9
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Stima / Formazione lotti.....	19



## INCARICO

---

In data 21/06/2024, il sottoscritto Arch. Lui Alessandro, con studio in Via Giustizati, 13 - 46100 - Mantova (MN), email alessandro@studioluiipoltronieri.com, PEC alessandro.lui@archiworldpec.it, Tel. 0376 222692, Fax 0376 222692, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/06/2024 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 Asola (MN) - Via Cantarane, 3, piano 2

## DESCRIZIONE

---

Appartamento al piano secondo costituente porzione di fabbricato condominiale di tre piani fuori terra, denominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sito nel centro storico di Asola.

L'accesso all'unità immobiliare oggetto di stima avviene da Via Cantarane n.3, attraverso parti comuni condominiali (atrio e vano scale senza ascensore).

L'appartamento si compone di due vani (soggiorno/pranzo e stanza da letto matrimoniale) e accessori (ingresso, corridoio di disbrigo, bagno con antibagno/disbrigo, piccola cucina separata). Per quanto possibile accertare, attualmente la cucina (angolo cottura) è posizionata nell'ambiente di soggiorno.

Si osserva che la planimetria catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate individua come annesso all'unità abitativa un corridoio che allo stato di fatto viene utilizzato come parte comune condominiale e distribuisce al secondo piano l'accesso all'appartamento in esame e a un'altra unità di altre ragioni, non oggetto di stima (per ulteriori approfondimenti si rimanda ai capitoli: "Dati catastali" e "Regolarità edilizia" del presente elaborato peritale").

Si presume che la cessione dell'immobile di cui al Bene n. 1 non sia soggetta all'imponibilità IVA, ricadendo nella casistica seguente:

"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"(fonte: IN EXECUTIVIS - la rivista telematica dell'esecuzione forzata - "Profili fiscali della vendita delegata e della custodia giudiziaria", pubblicato in data 28/11/2019).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 25/07/2024.

Custode delle chiavi: IVG SOVEMO

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.



In data 25 luglio 2024, con l'ausilio del personale di IVG / SOVEMO, lo scrivente perito compiva il sopralluogo all'u.i. oggetto di stima. Il custode riscontrava che la porta di accesso all'appartamento era aperta e quindi provvedeva alla sostituzione della serratura.

Il CTU visitava il bene pignorato compiendo rilievi metrici e fotografici.

In data 06/09/2024 il CTU effettuava accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Asola (MN).

---

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Asola (MN) - Via Cantarane, 3, piano 2

---

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

---

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)

Il bene pignorato risulta in piena proprietà 1/1 all'esecutato, sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a Romania il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in forza di: atto di compravendita del 26/05/2005 rep.4995/983 Notaio CAPUTO ANGELA di Volta Mantovana (MN) trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Castiglione Delle Stiviere il 01/06/2005 al n. 1736 di formalità (vd. Certificazione notarile agli atti e capitolo: "Provenienza ventennale").

Lo scrivente CTU ha provveduto a richiedere certificato di Stato Civile/Estratto di matrimonio dell'esecutato all'Anagrafe Comunale di Asola (vd. All. 6); da Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio rilasciato dal Comune medesimo si evince che in data 30/06/2007, nel Comune di Asola, il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sopra generalizzato, si è unito in matrimonio con la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Romania) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; ANNOTAZIONI: nessuna.

Si nota, quindi, che il debitore al momento dell'acquisto dell'u.i. in esame, avvenuto in data 26/05/2005, era celibe.



## CONFINI

L'unità immobiliare è confinante da Nord ed in senso N.E.S.O.: con altra u.i. (ragioni mapp. 479/7) e parti comuni condominiali (vano scala), con altra u.i. (ragioni mapp. 479/7), con vuoto su area cortiva comune, con altra u.i. (ragioni mapp. 479/9) e parti comuni condominiali e come meglio in mappa e di fatto.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
APPARTAMENTO	61,00 mq	71,55 mq	1	71,55 mq	2,85 m	2
CORRIDOIO	5,50 mq	6,45 mq	0,50	3,23 mq	2,85 m	2
Totale superficie convenzionale:				74,78 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				74,78 mq		

All'atto di notifica del pignoramento l'esecutato, sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a Romania il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, era intestatario della piena proprietà 1/1 dell'unità immobiliare oggetto di stima in forza di atto di compravendita del 26/05/2005 rep.4995/983, Notaio CAPUTO ANGELA di Volta Mantovana (MN), trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Castiglione Delle Stiviere il 01/06/2005 al n. 1736 di formalità.

### PRECISAZIONI SUL CALCOLO DELLA CONSISTENZA

Si osserva che la planimetria catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate e allegata all'atto di compravendita sopra citato, individuava come annesso all'unità abitativa un corridoio che allo stato di fatto viene utilizzato come parte comune condominiale; tale corridoio, infatti, distribuisce l'accesso all'appartamento in esame e ad un'altra unità di altre ragioni (non oggetto di stima), che altrimenti risulterebbe interclusa.

Approfondendo la questione mediante accesso agli atti, si è riscontrato che il progetto autorizzato (Licenza di costruzione 43/60), per il quale è stata ottenuta l'Abitabilità, non prevedeva che tale vano (corridoio) fosse annesso all'unità immobiliare oggetto di stima, ma che costituisse invece, come di fatto avviene, corridoio comune di distribuzione a due dei tre appartamenti di secondo piano.

Ora, dal momento che il progetto autorizzato e l'accatamento sono stati redatti dal medesimo tecnico (Licenza di costruzione 43/60; presentazione dell'accatamento in data 18/02/1975; conseguimento del Certificato di Abitabilità in data 09/05/1975) si presume che la planimetria catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate contenga un errore di rappresentazione.

Si precisa quindi che:

- da visura catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate e allegata all'atto di provenienza, la superficie catastale dell'u.i. è di 78 mq. e comprende anche il corridoio (di fatto B.C.N.C.);
- da aggiornamento catastale compiuto dallo scrivente CTU, la superficie catastale dell'u.i. è di 72 mq. e non



comprende il corridoio (B.C.N.C.).

- la consistenza del corridoio, per le motivazioni già esposte, è stata distinta da quella dell'appartamento e calcolata applicando un coefficiente di riduzione pari al 50% al fine di ottenere corretta superficie convenzionale del locale.

Per ulteriori approfondimenti si rimanda ai capitoli: "Dati catastali" e "Regolarità edilizia" del presente elaborato peritale".

Non ci si esprime in merito alla comoda divisibilità del bene oggetto di stima dal momento che lo stesso è in piena proprietà 1/1 all'esecutato; infatti, il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, coniugato dal 30/06/2007, al momento dell'acquisto dell'u.i., avvenuto in data 26/05/2005, era celibe.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	479	410		A3	2	4,5	72 mq	153,39 €	2	

### Corrispondenza catastale

Per l'unità immobiliare pignorata di cui al presente lotto è stata accertata l'esatta rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

Sono state riscontrate, invece, alcune difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente reperita presso l'Agenzia delle Entrate.

In particolare, in occasione del sopralluogo, il CTU, accompagnato dal Custode, visitava l'unità immobiliare pignorata (appartamento) identificata al N.C.E.U. del Comune di Asola al Fg. 29 part. 479 sub. 8 (ora part. 479 sub. 410), riscontrando che la planimetria catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate individuava come annesso all'unità abitativa un corridoio che, allo stato di fatto e da progetto autorizzato, costituisce parte comune condominiale (BCNC - corridoio comune al piano 2° che distribuisce l'accesso all'appartamento in esame e a un'altra unità di altre ragioni, non oggetto di stima).

Per questo motivo, lo scrivente CTU provvedeva alla correzione della planimetria catastale esistente, previa autorizzazione del G.E. all'istanza presentata in data 26/07/2024 (autorizzazione all'elaborazione di: n. 2 schede catastali e n. 1 scheda di elaborato planimetrico).

Sulla scorta delle risultanze di ulteriori approfondimenti, l'adeguamento veniva poi realizzato mediante la redazione di: n. 1 scheda DOCFA di variazione, relativa all'immobile identificato al NCEU Comune di Asola Fg. 29 mapp. 479/8; n. 1 scheda DOCFA - elaborato planimetrico di redazione complessa (data l'assenza di precedenti elaborati planimetrici in Banca Dati Agenzia delle Entrate e il numero di ragioni e particelle coinvolte). Il tutto restando nell'ambito dei maggiori costi già autorizzati.



## STATO CONSERVATIVO

---

Come illustrato dalla documentazione fotografica di sopralluogo (vd. All. 1), l'appartamento presenta finiture di livello medio/basso. Trattandosi di unità immobiliare disabitata da anni, sarà necessario prevedere interventi di manutenzione (tinteggiatura, verifica di funzionamento degli impianti esistenti con eventuale adeguamento, manutenzione serramenti esterni ed interni, ecc.). Sarà inoltre necessario predisporre il collegamento all'impianto di riscaldamento centralizzato condominiale.

## PARTI COMUNI

---

L'appartamento oggetto di stima è inserito in contesto condominiale e pertanto gode di parti comuni. Si riporta di seguito l'elenco dei Beni Comuni Non Censibili aggiornati all'ultima variazione catastale:

- Fig. 29, mapp. 479 sub. 10, Via Cantarane n. 3, p. T, B.C.N.C. (androne e area cortiliva) comune a tutti i sub. dei mapp.li 479 e 480;
- Fig. 29, mapp. 479 sub. 302, Via Cantarane n. 3, p. T-1, B.C.N.C. (vano scala) comune alle UIU 472/304 e 472/305;
- Fig. 29, mapp. 479 sub. 408, Via Cantarane n. 3, p. T-1-2, B.C.N.C. (vano scale e corridoi) comune alle UIU del mapp. 479 che vi hanno accesso obbligato dalla scala;
- Fig. 29, mapp. 479 sub. 409, Via Cantarane n. 3, p. 2, B.C.N.C. (atrio / corridoio) comune ai sub. 9 e 410 del mapp. 479.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

L'unità immobiliare in esame non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità. Per quanto è stato possibile accertare, il bene pignorato non è gravato da censo, livello o usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene oggetto di stima consta di un appartamento al piano secondo di un fabbricato condominiale di tre piani fuori terra (T-1-2), denominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sito nel centro storico di Asola.

La costruzione di tale fabbricato è iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967; tra il 1960 e il 1961, al secondo piano dello stabile, originariamente adibito a soffitta, vennero realizzati n. 3 appartamenti e tra di essi quello oggetto di stima.

In merito alle soluzioni strutturali adottate per la realizzazione di tali appartamenti, nella Relazione Tecnica di progetto di corredo alla pratica edilizia (Licenza di Costruzione 43/60) si legge: "Sul solaio esistente tra 1° e 2° piano viene posto in opera un secondo solaio in elementi prefabbricati di cemento armato, tavelloni forati con superiore caldana in calcestruzzo di cemento rinforzata, il plafone viene costruito in modo analogo, le tramezze che si appoggiano sui muri sottostanti, vengono costruite in mattoni pieni di argilla e malta di calce idraulica, mentre le altre, in forati dello spessore di m. 0,08 o m. 0,12; il tetto viene rinforzato con capriate nuove, i pavimenti in marmette di cemento granigliato (...)".

L'appartamento pignorato, esposto a Nord e Sud, si compone di due vani (soggiorno/pranzo e stanza da letto



matrimoniale) e accessori (ingresso, corridoio di disbrigo, bagno con antibagno/disbrigo, piccola cucina separata). Per quanto possibile accertare, attualmente la cucina (angolo cottura) è posizionata nell'ambiente di soggiorno. L'altezza interna dei locali è di ml. 2,90 circa.

Si osserva che, in difformità al progetto autorizzato, la planimetria catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate individua come annesso all'unità abitativa anche un corridoio che invece, come da progetto, allo stato di fatto viene utilizzato come parte comune condominiale e distribuisce l'accesso all'appartamento in esame e a un'altra unità di altre ragioni, non oggetto di stima (per ulteriori approfondimenti si rimanda ai capitoli: "Dati catastali" e "Regolarità edilizia" del presente elaborato peritale).

Per quanto riguarda le finiture si precisa che: le pareti e i soffitti interni sono intonacati e tinteggiati; pavimenti e rivestimenti, sono in ceramica nel bagno e in materiale tipo linoleum o similare, negli altri ambienti; i serramenti esterni sono in legno, con vetrocamera e avvolgibili (tapparelle); le porte interne e la porta d'ingresso sono di legno.

Come illustrato dalla documentazione fotografica di sopralluogo (vd. All. 1), l'appartamento presenta finiture di livello medio/basso. Trattandosi di unità immobiliare disabitata da anni, sarà necessario prevedere interventi di manutenzione (tinteggiatura, verifica di funzionamento degli impianti esistenti con eventuale adeguamento, manutenzione serramenti esterni ed interni, ecc.). Sarà inoltre necessario predisporre il collegamento all'impianto di riscaldamento centralizzato condominiale (l'u.i. è dotata di radiatori, da revisionare).

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risultava libera da persone e occupata da alcune suppellettili presumibilmente di proprietà dell'esecutato.

In data 12/08/2024, lo scrivente perito chiedeva all'Agenzia delle Entrate verifica della sussistenza di eventuali contratti di locazione in corso di validità per l'unità immobiliare oggetto di stima.

Il messaggio veniva protocollato in data 13/08/2024: "(...) il messaggio di posta elettronica certificata da lei inviato il 12/08/2024 - 17.25 all'indirizzo PEC dell'Agenzia delle Entrate dp.mantova@pce.agenziaentrate.it con oggetto TRIBUNALE DI MANTOVA - RICHIESTA VERIFICA LOCAZIONI AD USO CTU - E.I. 114/24 RGE - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è stato ricevuto da DIREZIONE PROVINCIALE DI MANTOVA e protocollato in data 13/08/2024 sul registro: REGISTRO UFFICIALE con il numero 70473".

In data 20 agosto 2024 l'Agenzia delle Entrate inviava la seguente risposta via mail:

"Buongiorno,

nella locazione allegata il Sig. [REDACTED] risulta conduttore dell'immobile sito in Asola, in Via Circonvallazione Ovest n. 4.

Nel 2015 egli acquista l'immobile in Asola oggetto del contendere, con atto n. 4678/1T/2015 registrato presso l'U.T. Mantova e, dopo tale annualità, non risultano atti registrati".

Quindi, secondo quanto accertato, per l'unità immobiliare pignorata non risultano contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle Entrate.

Si segnala la presenza di un errore nella comunicazione sopra riportata: l'anno di acquisto dell'appartamento da parte dell'esecutato non è il 2015 bensì il 2005 come attestato dalla Certificazione notarile agli atti.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/03/1995	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO MAROCCHI ANTONIO	04/03/1995	37594	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CASTIGLIONE DELLE STIVIERE	20/03/1995		826
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/05/2005	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO CAPUTO ANGELA	26/05/2005	4995	983
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CASTIGLIONE DELLE STIVIERE	01/06/2005		1736
		<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.

In merito all'atto di provenienza, si precisa che lo scrivente CTU ne ha preso visione presso l'Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova in data 6 agosto 2024. Copia dello stesso, come fornita dall'Agenzia delle Entrate, è stata inserita in All. 5.

Per le formalità pregiudizievoli e vincoli od oneri condominiali gravanti sull'immobile pignorato si rimanda agli specifici capitoli del presente elaborato peritale.



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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CASTIGLIONE DELLE STIVIERE aggiornate al 05/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 01/06/2005  
Reg. gen. 3002 - Reg. part. 755  
Importo: € 160.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 05/06/2024  
Reg. gen. 2115 - Reg. part. 2039  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Da PGT vigente, il bene oggetto di stima ricade in Tessuto Urbano Consolidato - Nuclei di Antica Formazione, di cui all'art. 21 - Ambiti di antica formazione (ex zona A).

Il presente PGT individua un ambito di antica formazione che possiede le seguenti caratteristiche: aree urbanizzate di interesse storico-artistico, storico - tipologico, paesistico-ambientale di vecchia formazione entro il confine dei Centri Storici o puntualmente perimetrare.

Norme generali per gli Ambiti di antica formazione

- Vengono così classificate le aree urbanizzate del territorio Comunale, come perimetrare negli elaborati di PGT, interessate da agglomerati urbani di carattere storico-artistico, storico - tipologico paesistico-ambientale. Comprendono le aree zonizzate di vecchia formazione, o i complessi di edifici, o singoli edifici che presentano caratteristiche anzidette esterni alle aree urbanizzate entro i confini del comune di Asola, come perimetrati o puntualmente individuati nelle tavole di PGT.

- Per le nuove costruzioni, per gli interventi relativi agli edifici esistenti, comunque utilizzati, sono ammesse destinazioni quali la residenza ed usi assimilabili, il commercio nei limiti previsti dal piano di settore, l'artigianato di servizio, uffici pubblici e privati, attrezzature e servizi di pubblico interesse.

• Ogni intervento, entro i perimetri dei Centri Storici o riguardante edifici puntualmente individuati per "Valenza" deve essere preventivamente valutato secondo i criteri per la valutazione paesistica dei progetti di



cui alla D.G.R. 15 marzo 2006 n° 8/2121 da Esperto in materia paesistico ambientale nominato secondo i criteri della L.R. 12/05 e s.m.i. Per quanto riguarda interventi su edifici assoggettati a vincolo D.Lgs. 42/04 e s.m.i. il parere dell'Esperto in materia paesistico-ambientale è subordinato a quello della competente Soprintendenza.

- Le parti di complesso immobiliare individuate nella cartografie di piano con "Vincolo di Facciata", indipendentemente dalla valenza assegnata all'edificio stesso, non potranno subire alterazioni dell'aspetto tipologico e stilistico e dovranno essere trattate con la metodologia del restauro.

- Le parti individuate nella cartografie di piano che rilevano "muri di cortina", forniscono indicazione alla tutela e salvaguardia dei manufatti esistenti, ovvero suggeriscono la realizzazione di nuovi muri in armonia con il dettato tipologico. Ogni intervento sui muri di cortina esistenti dovrà mantenere e ripristinare le caratteristiche tipologiche intrinseche nei manufatti anche attraverso il completamento di parti mancanti o ripristino di quelle perse.

- Rc max = esistente (fatte salve le prescrizioni sugli ampliamenti negli ambiti di valenza 5 e 6)

I Piani attuativi devono essere realizzati secondo i seguenti principali criteri generali:

• A - VERIFICARE: la condizione igienica e sanitaria degli insediamenti; lo stato di conservazione degli edifici; la destinazione d'uso degli edifici.

• B - EFFETTUARE LE SCELTE: di assetto planivolumetrico, compatibilmente con la salvaguardia delle caratteristiche storico - ambientali e, comunque realizzando una densità fondiaria pari alla densità media di zona e comunque non superiore a 5 mc/mq;-di destinazione funzionale degli insediamenti; di risanamento e recupero del patrimonio edilizio; di eventuali particolari standard urbanistici ed edilizi.

• C - INDIVIDUARE: Le aree sulle quali, ad avvenuta approvazione del Piano attuativo, gli interventi siano autorizzabili mediante provvedimento abilitativo singolo; le eventuali aree dove gli interventi siano autorizzabili previo progetto planivolumetrico convenzionato redatto sulla base del Piano attuativo generale; gli eventuali beni immobili da destinare ad attrezzature pubbliche; una eventuale particolare normativa di attuazione degli interventi previsti dal Piano attuativo.

#### DESTINAZIONI

- Negli ambiti di antica formazione non sono ammesse le seguenti destinazioni:

- depositi e magazzini di merce all'ingrosso;
- centri commerciali e le medie e grandi strutture di vendita oltre i limiti imposti dal Piano del Commercio,
- industrie e artigianato produttivo;
- macelli, stalle, scuderie, nuove attività agricola, porcilaie, pollai ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere prevalentemente residenziale della zona.
- attività moleste o inquinanti provenienti da ogni attività anche compatibile con la zona.

- Le superfici attualmente occupate da attività non ammesse, in caso di trasferimento delle stesse, non potranno essere riutilizzate per le stesse destinazioni, ma soltanto da quelle ammissibili per questo ambito.

#### COMPATIBILITÀ DELLA DESTINAZIONE D'USO

Le destinazioni d'uso sono in funzione delle caratteristiche artistiche, architettoniche stilistiche, tipologiche degli edifici, pertanto ogni nuova destinazione dovrà verificare la compatibilità con le caratteristiche formali e stilistiche degli edifici. Sono pertanto inattuabili interventi edilizi propedeutici a cambio d'uso che, a giudizio dell'organo tecnico competente, alterano, o necessitano l'alterazione o la modifica delle caratteristiche architettoniche tutelate e descritte nelle Valenze N° 1- 2 - 3.

#### GRADI DI INTERVENTO SU PATRIMONIO COSTRUITO

Negli ambiti di antica formazione, nonché per gli edifici esterni a tali ambiti ma puntualmente individuati nelle tavole di vincolo del PGT, i fabbricati possono essere conservati, ristrutturati o abbattuti in riferimento al grado di valenza intrinseca che questi esprimono, così come individuati graficamente nella tavola "PDR 3". Considerata la possibilità che nel corso di approfondite verifiche anche in loco, vi possano essere valutazioni diverse da quelle adottate nel Piano, le VALENZE ASSEGNATE posseggono valore indicativo e non vincolante, data la possibilità di richiedere, da parte degli interessati per tutto o parti dell'oggetto di intervento, una valenza diversa da quella di Piano. La richiesta di variazione deve essere effettuata da tecnico abilitato supportata da una probante e certa documentazione, nonché da eventuali saggi di natura fisica e comunque prima dell'inizio dei lavori. Le variazioni eventualmente richieste rientrano nell'ambito dell'insindacabile



giudizio della Giunta Comunale sulla legittimità delle stesse variazioni, giudizio da effettuare sulla base del parere espresso dalla Commissione per il Paesaggio.

Per tutti i gradi di intervento, in occasione di politiche attuative rivolte a fabbricati o loro parti che dovessero interessare elementi costituiti, in tutto o in parte, con materiali di carattere superfetativo ai luoghi e al sistema edilizio di matrice locale, sempre che tali elementi contrastino con il paesaggio e l'ambiente circostante, i progetti di modifica o trasformazione devono prevedere, a giudizio dell'ufficio comunale preposto, la rimozione degli elementi o corpi estranei nonché la ricomposizione secondo dettami tipologici locali.

Entro il perimetro degli ambiti di antica formazione, gli edifici, o parti di edificio, che non sono stati classificati con alcuna puntuale Valenza o la cui loro sagoma non compare nella cartografia di Piano sono assoggettati, oltre alla normativa generale, alle indicazioni di cui alla Valenza N° 5 ristrutturazione totale. Per tali edifici è fatto obbligo ai richiedenti, in caso di richiesta per interventi edilizi, di produrre documentazione probante la liceità dell'edificio stesso. Gli elementi superfetativi dovranno essere abbattuti. Qualora la Commissione per il Paesaggio riscontrasse la necessità di un grado di valenza maggiormente vincolante, potrebbe essere richiesto un cambio di valenza di appartenenza dell'edificio.

E' ammessa l'installazione di impianti solari previo parere della Commissione per il Paesaggio e con le seguenti norme:

- Valenze 1 - 2 - 3: l'impianto deve essere a filo della copertura e non visibile da luogo pubblico (nel caso di bene vincolato deve ottenere il parere della Sovrintendenza);
- Valenza 4: l'impianto deve essere a filo della copertura ma può anche essere visibile da luogo pubblico;
- Valenze 5 e 6: consentiti interventi per adeguamento alle norme energetiche

#### Ambiti di antica

formazione Sintesi :

Valenza 1: Restauro e conservazione (Vincolo Monumentale)

Valenza 2: Restauro e conservazione con deroga (Vincolo Monumentale)

Valenza 3: Restauro e conservazione (Vincolo PGT)

Valenza 4: Ristrutturazione parziale

Valenza 5: Ristrutturazione totale

Valenza 6 :Ristrutturazione totale ed ampliamento

#### Art. 22 - Valenza 1

VALENZA 1 restauro e conservazione

Valenza 1: Edifici o parti di valore storico-artistico/paesistico-ambientale puntualmente vincolati

- Tali edifici, parti o zone sono da considerarsi depositari della memoria per valori di interesse storico-artistico e paesistico-ambientale e concorrono con la loro tipologia ed artisticità a costituire le valenze culturali e ambientali del tessuto urbano. Si tratta di edifici o parti ricomprese negli elenchi di vincolo D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.

- Ogni intervento deve essere rispettoso di tutte quelle caratteristiche mediante le quali i summenzionati valori si manifestano. E' obbligatoria la conservazione, il ripristino dove ragionevolmente possibile, di tutte le caratteristiche ornamentali, stilistiche, le partiture decorative, il mantenimento dei caratteri tecnico funzionali originari, la tipologia, l'aspetto architettonico e planivolumetrico con la sola eccezione dei corpi o elementi o forometrie a carattere superfetativo (anche non puntualmente individuati sulle tavole di PGT) per i quali si prescrive l'eliminazione.

- Per qualsiasi tipo di intervento è obbligatorio il mantenimento dell'unitarietà degli organismi edilizi, indipendentemente da eventuali frazionamenti di proprietà, anche nei confronti del contesto esistente.

- Non sono pertanto ammessi interventi che contrastino con le politiche di salvaguardia dei summenzionati valori.

- Ogni intervento deve essere preventivamente autorizzato ed approvato dalla competente Soprintendenza.

- VALENZA 1 = INTERVENTI NON AMMESSI:

Gradi di intervento di norma non ammessi:

- Demolizione completa o di porzioni con ricostruzione edilizia.
- Ristrutturazione edilizia.



- Manutenzione straordinaria
- Sopralzo.
- Ampliamento.

- VALENZA 1 = PRESCRIZIONI

Valgono le prescrizioni cui alla Valenza 3, le quali sono sott'ordinate alle prescrizioni dell'Ente competente.

Art. 23 -Valenza 2

VALENZA 2 Restauro e conservazione con deroga

Valenza 2: Edifici di proprietà pubblica o ecclesiastica assoggettati al D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.

- Tali edifici, se non puntualmente vincolati e dichiarati tali con atto formale, sono protetti perché beni di proprietà pubblica, di enti pubblici o ecclesiastici da oltre 50 anni in adempimento dei disposti di cui al D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. Indipendentemente dai valori di interesse storico-artistico e paesistico-ambientale che questi possono esprimere,

tali manufatti sono ritenuti portatori di memorie, comunque legate alle scelte che li hanno resi edifici di proprietà pubblica. Pertanto ogni intervento, anche su edifici che non sono portatori di interessi storico/artistici o paesistico ambientali, dovrà garantire la salvaguardia delle memorie.

- VALENZA 2 = INTERVENTI NON AMMESSI:

Gradi di intervento di norma non ammessi (deroga ammessa solamente con il parere favorevole della competente Soprintendenza unitamente a quello favorevole della Commissione per il Paesaggio di cui alla L.R. 12/05 e s.m.i.):

- Demolizione completa o di porzioni con ricostruzione edilizia
- Ristrutturazione edilizia
- Manutenzione straordinaria
- Sopralzo
- Ampliamento

- VALENZA 2 = PRESCRIZIONI

Nel caso di edifici di valore storico-artistico, classificati tali a giudizio insindacabile della Commissione per il Paesaggio di cui alla L.R.12/05 e s.m.i, valgono le prescrizioni cui alla Valenza 3, le quali sono sott'ordinate alle prescrizioni dell'Ente sovraordinato alla tutela. Nei casi in cui l'immobile non sia ritenuto di valore storico artistico vale il parere della Commissione per il Paesaggio; tale parere è sott'ordinato alle prescrizioni dell'Ente competente.

Art. 24 - Valenza 3

VALENZA 3 Restauro e conservazione

Valenza 3: Edifici o parti di valore storico-artistico/paesistico- ambientale con Vincolo di PGT

- Tali edifici, parti o zone sono da considerarsi depositari della memoria per valori di interesse storico-artistico e paesistico-ambientale e concorrono con la loro tipologia ed artisticità a costituire le valenze culturali e ambientali del tessuto urbano.

- Si tratta di edifici o parti non comprese negli elenchi di vincolo di cui D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. e non di proprietà pubblica, di enti pubblici o ecclesiastica.

- Ogni intervento deve essere rispettoso di tutte quelle caratteristiche mediante le quali i summenzionati valori si manifestano. Sono obbligatorie la conservazione, il restauro, il ripristino dove ragionevolmente possibile, di tutte le caratteristiche ornamentali,

stilistiche, le partiture decorative, il mantenimento dei caratteri tecnico funzionali originari, la tipologia, l'aspetto architettonico e planivolumetrico con la sola eccezione dei corpi o elementi o forometrie a carattere superfetativo (anche non puntualmente individuati) per i quali si prescrive l'eliminazione, se completamente estranee, o il ripristino se riconducibili a soluzioni in linea con il taccuino tipologico.

- Per qualsiasi tipo di intervento è obbligatorio il mantenimento dell'unitarietà degli organismi edilizi soprattutto per quanto riguarda le facciate, indipendentemente da eventuali frazionamenti di proprietà, anche nei confronti del contesto esistente.

- Non sono pertanto ammessi interventi che contrastino con le politiche di salvaguardia dei summenzionati



valori.

**- VALENZA 3 = INTERVENTI NON AMMESSI:**

Gradi di intervento di norma non ammessi:

- Demolizione completa o di porzioni con ricostruzione edilizia.
- Ristrutturazione edilizia.
- Sopralzo.
- Ampliamento.

**- VALENZA 3 = PRESCRIZIONI**

Per tali edifici, non assoggettati al parere di Enti sovraordinati, l'intervento comporta l'applicazione delle seguenti prescrizioni che mirano alla salvaguardia dell'edificio per i valori storico - artistici che esso esprime nella scena globale:

- rispetto della quota d'imposta delle orditure orizzontali e la totale salvaguardia delle volte;
- salvaguardia dei giardini storici con il risanamento e cura delle essenze arboree pregiate; la conservazione di fontane, esedre, edicole, lapidi, di interesse monumentale di cui al D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., ecc.;
- rispetto altimetrico, planimetrico e dei materiali costituenti gli orizzontamenti e l'orditura, nonché il manto di copertura dei tetti con particolare riguardo alle gronde che dovranno essere realizzate secondo la preesistenza od i caratteri stilistici originali;
- rispetto dell'apparato decorativo originario, delle aperture di facciata sia nella forma che nella dimensione e del tipo di serramenti originali col divieto di nuove aperture e divieto assoluto di tamponamento dei portici e logge;
- divieto di creare nuovi balconi se non preesistenti;
- rispetto delle finiture delle facciate che non dovranno essere disintonacate e, qualora ciò si rendesse necessario, dovranno essere reintonacate con materiali e tecniche simili a quelle originali;
- conservazione di tutti i materiali lapidei di facciata (portali, davanzali, balconi storici, ecc.);
- divieto di posare nuovi elementi lapidei estranei salvo l'integrazione di quelli esistenti in caso di non recuperabilità;
- il recupero di eventuali sottotetti, senza alcuna modifica delle altezze di gronda, è consentito per soli usi residenziali in conformità della L.R. 12/05 e s.m.i. e successive integrazioni e modifiche.
- abbattimento di parti o corpi superfetativi anche se non puntualmente individuati dal PGT.

**Art. 25 - Valenza 4**

**VALENZA 4 Ristrutturazione parziale**

Valenza 4: Edifici o parti del tessuto urbano ed extraurbano di interesse Storico - tipologico

- Tali edifici, parti o zone sono da considerarsi depositari della memoria per valori di interesse storico - tipologico (ancora presenti nel manufatto anche in termini di frammento), il cui aspetto formale è portatore di valori di matrice storica legati alla tradizione costruttiva locale ed al sistema planivolumetrico prevalente.

- Ogni intervento deve essere rispettoso, anche attraverso la salvaguardia di frammenti di memorie formali (quali portali, targhe e lapidi) di tutte quelle caratteristiche mediante le quali i summenzionati valori si manifestano.

- Tali edifici o parti concorrono all'immagine globale della scena urbana o extraurbana; pertanto gli interventi manutentivi o di ristrutturazione dovranno essere condotti con scelte che sappiano uniformarsi al contesto ed insieme, se non è possibile ricondurre l'edificio ai suoi caratteri stilistici e formali originali, rappresentare con sobrietà la cultura estetica contemporanea.

- Sono ammessi esclusivamente interventi che traggono spunto dalla lettura dei caratteri dei luoghi in particolare nei volumi e materiali adottati e nei caratteri tipologici.

- Qualora per motivi di stabilità - calcolati analiticamente e sottoscritti da professionista abilitato al calcolo strutturale, porzioni di edificio o complesso non garantiscano soluzioni statiche, è data possibilità di deroga

**- VALENZA 4 = INTERVENTI NON AMMESSI:**

Gradi di intervento di norma non ammessi:



- Demolizione completa o di porzioni con ricostruzione edilizia.
- Sopralzo.
- Ampliamenti

#### - VALENZA 4 = PRESCRIZIONI

Per tali edifici, non assoggettati al parere di Enti sovraordinati, l'intervento comporta l'applicazione delle seguenti prescrizioni generali che mirano alla salvaguardia dell'edificio per i valori formali che esso esprime nella scena globale :

- salvaguardia delle volte, portali ed elementi stilistici di natura storica.
  - la salvaguardia dei giardini storici con il risanamento e cura delle essenze arboree pregiate;
  - a conservazione di fontane, esedre, edicole, lapidi, di interesse monumentale di cui al D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., ecc.;
  - il rispetto del manto di copertura dei tetti con particolare riguardo alle gronde che dovranno essere realizzate secondo la preesistenza od i caratteri stilistici originali in armonia con il manufatto.
  - Il recupero dei sottotetti, ai sensi dell'art. 63 comma 5 della L.R. 12/05 e s.m.i., è ammesso rispettando la seguente normativa: è consentita la possibilità di praticare aperture, sopralzi o nuovi abbaini, nei manti di copertura, ad eccezione di quelle visibili da prospettive stradali e/o da punti di vista pubblici. Queste aperture dovranno essere realizzate in numero ed in rapporto dimensionale con l'edificio.
- Al solo fine del rispetto della normativa igienico-sanitaria e del recupero dei sottotetti, sono consentite aperture a filo del tetto anche se visibili da luoghi pubblici purché non siano sopralzi o abbaini.
- il rispetto delle aperture di facciata sia nella forma che nella dimensione e divieto assoluto di tamponamento dei portici e logge;
  - il divieto di creare nuovi balconi se non preesistenti;
  - la conservazione di tutti i materiali lapidei di facciata (portali, davanzali, balconi storici, ecc.);
  - l'abbattimento di parti o corpi superfetativi anche se non puntualmente individuati dal PGT;

#### Art. 26 - Valenza 5

##### VALENZA 5 Ristrutturazione totale

Valenza 5= Edifici o parti del tessuto urbano ed extraurbano di edilizia minore o di recente ristrutturazione

- Tali edifici o parti concorrono all'immagine globale della scena urbana. Si tratta di edifici già appartenuti alle categorie superiori, già assoggettati a ristrutturazione, che allo stato del rilievo non sono portatori di memorie o valenze architettoniche degne di interesse al vincolo di mantenimento.
- Gli interventi di modifica o di trasformazione dovranno essere condotti con scelte che sappiano uniformarsi al contesto ed insieme rappresentare con sobrietà anche la cultura estetica contemporanea.
- Sono ammessi esclusivamente interventi che traggono spunto dalla lettura dei caratteri dei luoghi in particolare nei volumi e materiali adottati.
- Non sono ammesse, nelle ricostruzioni, scelte esecutive che costituiscano dei "falsi storici".
- L'altezza massima ammessa nelle ricostruzioni e/o ampliamenti non può superare l'altezza "media" degli edifici preesistenti e circostanti, in particolare per quanto ci si riferisce agli edifici laterali e prospicienti.

##### - VALENZA 5 = INTERVENTI NON AMMESSI:

Gradi di intervento di norma non ammessi:

- Demolizione totale o parziale senza ricostruzione (deroga ammessa con il parere favorevole della Commissione per il Paesaggio di cui alla L.R. 12/05 e s.m.i);
- Ampliamenti
- Per i soli edifici inseriti negli Ambiti di Completamento Residenziali valgono le seguenti norme: ampliamento (una tantum con trascrizione del relativo vincolo) in misura superiore al 10% del volume esistente, calcolato al netto delle eventuali superfetazioni.

Per i soli ampliamenti valgono le seguenti norme specifiche.

##### - DISTANZE DAI CONFINI:

$D = H/2$  e mai inferiore a ml 5,00.



**- ALTEZZA MASSIMA:**

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare, con un massimo non superabile di m. 6,00 pari a 2 piani fuori terra, l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, in particolare per quanto ci si riferisce agli edifici laterali e prospicienti; fatta salva l'altezza non superabile di m. 6,00, altezze superiori a tali edifici circostanti possono essere

ammesse (per realizzare la minima altezza consentita per i locali abitabili) fino ad un massimo di m. 1,00.

**- DISTACCO FRA EDIFICI**

La distanza fra i fabbricati, se non uniti o aderenti, deve essere pari all'altezza dell'edificio più alto e comunque mai inferiore a m. 5,00; tale distanza non può comunque essere inferiore a m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

• E' ammessa la costruzione in aderenza ad edifici preesistenti; è ammessa altresì la costruzione in confine ma in tal caso attraverso convenzione legale con i confinanti; è obbligatoria la costruzione a filo strada o in arretramento da questi

purché lungo allineamenti prevalenti preesistenti, salvo il rispetto di norme sovraordinate in materia di sicurezza stradale.

Art. 27 - Valenza 6

**VALENZA 6** Ristrutturazione totale ed ampliamento

valenza 6= Edifici o parti facenti parte del tessuto urbano ed extraurbano, di recente costruzione

- Tali edifici o parti concorrono all'immagine globale della scena urbana. Si tratta di edifici di recente costruzione o ricostruzione il cui aspetto formale non è portatore di memorie o valenze architettoniche degne di interesse al vincolo di mantenimento.

- Gli interventi di modifica o di trasformazione dovranno essere condotti con scelte che sappiano uniformarsi al contesto ed insieme rappresentare con sobrietà anche la cultura estetica contemporanea.

- Sono ammessi esclusivamente interventi che traggono spunto dalla lettura dei caratteri tipologici dei luoghi.

- Non sono ammesse scelte esecutive che costituiscano dei "falsi storici".

- **VALENZA 6= INTERVENTI NON AMMESSI:**

Gradi di intervento di norma non ammessi:

• Demolizione totale o parziale senza ricostruzione (deroga ammessa con il parere favorevole della Commissione per il Paesaggio).

• Ampliamenti

• Per i soli edifici inseriti negli Ambiti di Completamento Residenziali valgono le seguenti norme: ampliamento (una tantum con trascrizione del relativo vincolo) in misura superiore al 25% del volume esistente, calcolato al netto delle eventuali superfetazioni.

Per i soli ampliamenti valgono le seguenti norme specifiche.

- **DISTANZE DAI CONFINI:**

$D = H/2$  e mai inferiore a ml 5,00.

- **ALTEZZA MASSIMA:**

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare, con un massimo non superabile di m. 6,00 pari a 2 piani fuori terra, l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, in particolare per quanto ci si riferisce agli edifici laterali e prospicienti; fatta salva l'altezza non superabile di m. 6,00, altezze superiori a tali edifici circostanti possono essere

ammesse (per realizzare la minima altezza consentita per i locali abitabili) fino ad un massimo di m. 1,00.

- **DISTACCO FRA EDIFICI**

La distanza fra i fabbricati, se non uniti o aderenti, deve essere pari all'altezza dell'edificio più alto e comunque mai inferiore a m. 5,00; tale distanza non può comunque essere inferiore a m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

• E' ammessa la costruzione in aderenza ad edifici preesistenti; è ammessa altresì la costruzione in confine ma in tal caso attraverso convenzione legale con i confinanti; è obbligatoria la costruzione a filo strada o in arretramento da questi purché lungo allineamenti prevalenti preesistenti, salvo il rispetto di norme sovraordinate in materia di sicurezza stradale.

Art. 28 - Edifici o parti a carattere superfetativo

Per gli edifici o parti o porzioni facenti parte del tessuto urbano ed extraurbano, che concorrono negativamente



nell'immagine globale della scena urbana è prescritta la verifica di conformità urbanistica. Per gli edifici, parti o porzioni non in possesso dei documenti abilitativi, ovvero della necessaria documentazione probante l'abilitazione è ammesso il ricorso alla richiesta di sanatoria - se ammissibile- di cui al D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i.

Art. 29 - Elenco Piani di Recupero: obiettivi

- I Piani di Recupero tesi alla riqualificazione edilizia individuati nelle tavole di piano sono precisamente individuati nella cartografia di zonizzazione.

- I Piani di Recupero hanno l'obiettivo di:

a) eliminare destinazioni d'uso incompatibili con il tessuto edilizio in cui insistono, per lasciare il posto alla residenza e ad infrastrutture di servizio ovvero alle specifiche indicazioni del P.R. stesso;

b) eliminare tipologie edilizie (capannoni in cemento armato, edifici moderni di nessun pregio architettonico, ecc.) che risultano in contrasto con l'antropologia strutturale del "centro storico" o dell'ambito specifico in cui sono individuati.

c) salvaguardare e recuperare gli edifici di interesse storico - architettonico.

- L'intervento privato all'interno dei "Piani di Recupero" è disciplinato da apposita convenzione, da stipularsi con l'Amministrazione Comunale per definire le destinazioni d'uso, gli interventi sugli immobili, la cessione di spazi di uso pubblico o la loro eventuale monetizzazione, la realizzazione, il completamento o l'integrazione di opere di urbanizzazione.

- Per i fabbricati inclusi nei Piani di Recupero, in assenza di Pianificazione Attuativa, sono ammesse solamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

- Eventuali attività artigianali insediate a seguito del Piano di Recupero dovranno essere compatibili con l'ambiente circostante con particolare riguardo alla residenza.

segue PIANIFICAZIONE ATTUATIVA CON PIANI DI RECUPERO.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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. L'immobile risulta agibile.

In atto di provenienza "la parte venditrice (...) dichiara e attesta (...) che la costruzione della consistenza immobiliare in oggetto (come del fabbricato del quale fa parte) è iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967 e che da tale data non sono stati eseguiti ulteriori interventi edilizi e/o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto il rilascio di altri provvedimenti edilizi.

Le parti si danno atto che la parte venditrice non è in possesso del certificato di agibilità, il cui rilascio resta a esclusivo carico della parte acquirente" (vd. All. 5).

Allo scopo di verificare tale dichiarazione è stato compiuto accesso agli atti presso l'U.T. del Comune di Asola (MN), riscontrando che la costruzione del fabbricato del quale l'unità immobiliare pignorata fa parte è iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967; tra il 1960 e il 1961, al secondo piano dello stabile, originariamente adibito a soffitta, vennero realizzati n. 3 appartamenti (e tra di essi quello oggetto di stima) in forza di:

- Licenza di Costruzione 43/60, con inizio dei lavori il 27/11/1960 e ultimazione degli stessi il 15/10/1961;

- Certificato di Abitabilità (Permesso di Abitabilità n. 5/1975 - relativo a "Sistemazione di preesistente fabbricato con notevole rifacimento") rilasciato in data 09/05/1975.

Si elencano di seguito le pratiche depositate agli atti del Comune di Asola riguardanti successivi interventi riguardanti il complesso edilizio condominiale:



- D.I.A. depositata in data 13/05/2006, Prot. n. 8071, per opere di manutenzione straordinaria al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (manutenzione straordinaria al riscaldamento centralizzato interrato nel cortile e al manto di copertura condominiale; tinteggiatura delle facciate);

- C.I.L.A. del 11/09/2018, Prot. n. 15806/2018, per sistemazione locale caldaia e impianto di riscaldamento interrato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Detti atti restano nella disponibilità del CTU al quale possono essere richiesti qualora necessario.

### **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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione a meno di una divisoria di limitate dimensioni, abbattuta o non realizzata, nell'antibagno; secondo le indicazioni ricevute in proposito dall'U.T. del Comune di Asola, per tale lieve difformità non sarà necessario presentare alcuna pratica di sanatoria.

Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti (al momento di presentazione della richiesta di Abitabilità, negli anni '70 del secolo scorso, le stesse non costituivano allegato obbligatorio).

Si presume che gli impianti interni all'appartamento siano da adeguare e/o sostituire.

Secondo quanto riferito dall'amministratore condominiale, l'unità immobiliare, disabitata da tempo, non è allacciata all'impianto di riscaldamento condominiale.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

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

### **Spese condominiali**

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.250,00

L'unità immobiliare pignorata fa parte di un fabbricato condominiale, denominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sito nel centro storico di Asola.



Amministratore: Studio MANFREDI  
Telefono: 0376 921298  
Indirizzo: Via Arini n. 52, 46012 Bozzolo, Mantova (Lombardia)  
indirizzo email: info@studiomanfredi.it

Si allegano (vd. All. 5) le informazioni e la documentazione forniti al CTU dall'amministratore condominiale. Sulla scorta di quanto appurato dopo numerose e-mail e contatti telefonici (che si sono resi necessari a causa della poca chiarezza delle informazioni stesse) si presume quanto segue:

- spese inavase totali (ultimi otto anni di bilancio) per il nominativo \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* € 11.780,00;

- spese inavase per l'anno in corso e il precedente:

€ 1.020,22 (a consuntivo, maturate dal 01/06/2023 al 30/05/2024);

€ 1.032,36 (a consuntivo, maturate dal 01/06/2022 al 30/05/2023);

in merito alle spese inavase degli ultimi due anni l'amministratore ha precisato inoltre che "ammontano ad € 2.250,00 circa, al netto del riscaldamento, in quanto l'appartamento non è mai stato collegato (i futuri acquirenti dovranno attaccarsi alla caldaia condominiale)";

- l'importo medio annuo spese condominiali, a detta dell'amministratore, non è al momento quantificabile in modo preciso in quanto l'unità immobiliare, disabitata da tempo, non è allacciata all'impianto di riscaldamento condominiale. L'amministratore stesso suppone che tale importo possa aggirarsi intorno ad € 1.700 circa, all'anno.

Non risultano spese straordinarie già deliberate.

Gli atti restano nella disponibilità del CTU al quale possono essere richiesti qualora necessario.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Asola (MN) - Via Cantarane, 3, piano 2  
Appartamento al piano secondo costituente porzione di fabbricato condominiale di tre piani fuori terra, denominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sito nel centro storico di Asola. L'accesso all'unità immobiliare oggetto di stima avviene da Via Cantarane n.3, attraverso parti comuni condominiali (atrio e vano scale senza ascensore). L'appartamento si compone di due vani (soggiorno/pranzo e stanza da letto matrimoniale) e accessori (ingresso, corridoio di disbrigo, bagno con antibagno/disbrigo, piccola cucina separata). Per quanto possibile accertare, attualmente la cucina (angolo cottura) è posizionata nell'ambiente di soggiorno. Si osserva che la planimetria catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate individua come annesso all'unità abitativa un corridoio che allo stato di fatto viene utilizzato come parte comune condominiale e distribuisce al secondo piano l'accesso all'appartamento in esame e a un'altra unità di altre ragioni, non oggetto di stima (per ulteriori approfondimenti si rimanda ai capitoli: "Dati catastali" e "Regolarità edilizia" del presente elaborato peritale). Si presume che la cessione dell'immobile di cui al Bene n. 1 non sia soggetta all'imponibilità IVA, ricadendo nella casistica seguente: "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"(fonte: IN EXECUTIVIS - la rivista telematica



dell'esecuzione forzata - "Profili fiscali della vendita delegata e della custodia giudiziaria", pubblicato in data 28/11/2019).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 479, Sub. 410, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 41.129,00

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 esaminata, quale fonte d'informazione atta a fornire indicazioni di larga massima, la Banca Dati Quotazioni Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate Provincia di Mantova - II Semestre 2023 e si è proceduto inoltre alla Consultazione dei corrispettivi dichiarati nelle transazioni a titolo oneroso - Agenzia delle Entrate (2020- 2022, non essendo disponibili i dati per il 2023).

Il valore unitario di 550 €/mq è stato ritenuto idoneo in ragione dell'ubicazione (sito a Asola - MN, in posizione centrale), 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 - Appartamento Asola (MN) - Via Cantarane, 3, piano 2	74,78 mq	550,00 €/mq	€ 41.129,00	100,00%	€ 41.129,00
Valore di stima:					€ 41.129,00

Valore di stima: € 41.129,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	20,00	%
Spese condominiali insolute	2250,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Valore di stima atrio / corridoio B.C.N.C m.479 sub 409	1776,50	€



**Valore finale di stima: € 26.800,00**

In ragione della procedura esecutiva in atto, sono stati applicati adeguamenti e correzioni al "Valore di stima" di 41.129,00 €:

- per lo stato d'uso e manutenzione: un abbattimento dell'ordine del 20% per le motivazioni già descritte nella relazione peritale (vd. capitoli: "Caratteristiche costruttive prevalenti" e "Stato conservativo");
- per spese condominiali insolute: in base alla documentazione fornita dall'amministratore condominiale e secondo quanto dichiarato dall'amministratore stesso, le spese condominiali insolute per l'anno in corso e il precedente ammontano ad € 2.250 circa; per una descrizione più dettagliata si rimanda al capitolo: "Vincoli od oneri condominiali";
- 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 5%;
- per quanto già esposto in perizia, si è ritenuto congruo detrarre il valore di stima del corridoio / atrio - m. 479 sub. 409, B.C.N.C. ovvero € 1776,50.

In forza dei deprezzamenti applicati si è ottenuto un Valore finale di stima di € 26.820,25 arrotondati a € 26.800,00 (diconsi Euro ventiseimilaottocento virgola zerozero).

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

- per oneri di regolarizzazione urbanistica per le motivazioni espresse nel capitolo: "Regolarità edilizia";
- 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 del bene pignorato.

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 08/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Lui Alessandro

21 di 22

Firmato Da: LUJ ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 405a18d76506e55a49d4f429981beff



## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL0 - INDICE
- ✓ N° 1 Foto - ALL1 - DOC FOTO
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL2 - BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - ALL3 - VISURA, ESTRATTO MAPPA, PLANIMETRIA
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - ALL4 - ATTI AUTORIZZATIVI + PGT
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ALL5 - PROVENIENZA
- ✓ N° 2 Altri allegati - ALL6 - DOC ANAGRAFE
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL7 - CHECK LIST
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL8 - DATI CATASTALI

