

All'Ill.mo Sig. Giudice
Dott. Mauro Pietro BERNARDI
TRIBUNALE DI MANTOVA

Levata di Curtatone, 09/01/2026

OGGETTO: **ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 97/2025 R.G.E.**
 KERDOS SPV SRL CON MAND. PRELIOS CREDIT SERVICING SPA
 CONTRO
 ROSALBA PALOPOLI
 VINCENZO SPAGNOLO

INTEGRAZIONE RELAZIONE PERITALE

Premesso che in data 07/11/2025 l'Esperto Stimatore nominato nella procedura in oggetto ha depositato la perizia immobiliare, con la presente si procede all'integrazione di un dato mancante relativo alla dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) e delle conformità degli impianti.

In particolare, l'integrazione riguarda il paragrafo "Regolarità Edilizia", alle pagg. 18 e 19 della relazione depositata, riferito ai Beni n. 1 e n. 2, costituiti rispettivamente da una villetta e da un garage nel Comune di Viadana (MN), Via G. Garibaldi n. 84 e n. 86.

Si precisa che l'abitazione di cui al Bene n. 1 non è attualmente provvista di Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità, in quanto l'Attestato di Certificazione Energetica precedentemente redatto risulta scaduto in data 24/10/2019, per decorrenza del termine decennale dalla data di deposito nel Catasto Energetico degli Edifici Regionale (CEER), così come il garage, di cui al Bene n. 2, risulta sprovvisto di attestato di prestazione energetica per la destinazione d'uso che non prevede la relativa redazione.

Si evidenzia altresì che per i Beni n. 1 e n. 2 non sono state reperite le relative dichiarazioni di conformità degli impianti.

Di seguito si riporta il paragrafo "Regolarità Edilizia" dei Beni n. 1 e n. 2, così come integrato.
Distinti Saluti,

L'Esperto Stimatore



REGOLARITÀ EDILIZIA**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VIADANA (MN) - VIA G. GARIBALDI, 84**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

A seguito di richiesta accesso atti ed analisi della documentazione fornita dall'ufficio tecnico comunale sono stati riscontrati i seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n. 05-027 del 11/05/2005;
- Permesso di Costruire n. 08-180 (rinnovo PDC 05-027) del 22/07/2008;
- Permesso di Costruire n. 08-180 V2 del 20/01/2009;
- Richiesta Agibilità parziale prot. 16277 del 11/06/2012.

La suddetta richiesta di agibilità è stata oggetto di perfezionamento mediante deposito di documentazione integrativa in data 03/08/2012 e risultata attestata per silenzio/assenso.

Si ritiene doveroso precisare che nell'atto di provenienza veniva citata una richiesta di agibilità precedente (N. 08/180D del 27/05/2009) la quale è risultata archiviata in quanto non è stata ottemperata la richiesta di integrazione documentale.

In sede di sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità tra l'attuale stato dei luoghi e l'ultimo stato autorizzato relativo al Permesso di Costruire n. 08/180 V2 del 20/01/2009:

- modifica delle dimensioni di larghezza e altezza di tutte le finestre e porte finestre ai piani terra e primo ad eccezione della finestra tonda del bagno al piano primo;
- diversa geometria della scala interna;
- irregolarità geometrica di alcune divisorie interne;
- assenza dei pilastri interni raffigurati al piano primo dell'ultimo stato autorizzato.

Per regolarizzare quanto di difforme riscontrato allo stato dei luoghi l'aggiudicatario dovrà provvedere a proprie spese al deposito di idonea pratica di sanatoria comprensiva di valutazione della sicurezza, il cui importo viene prudenzialmente stimato in € 6.000,00 per i costi tecnici ai quali sommare diritti ed oblazione amministrativa pari a circa € 2.000,00, salvo maggiori e più ampie indicazioni dell'ufficio tecnico comunale relativamente alla regolarizzazione di quanto riscontrato.

Tutti i costi sopra riportati sono al netto di IVA e oneri accessori.

Quanto stimato e preventivato in modo raziocinante solamente e strettamente ai fini estimativi della procedura di richiesta di sanatoria dell'intervento, potrà essere confermato o disatteso unicamente con il deposito e conclusione della relativa istanza.

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.***



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VIADANA (MN) - VIA G. GARIBALDI, 86

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

A seguito di richiesta accesso atti ed analisi della documentazione fornita dall'ufficio tecnico comunale sono stati riscontrati i seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n. 05-027 del 11/05/2005;
- Permesso di Costruire n. 08-180 (rinnovo PDC 05-027) del 22/07/2008;
- Permesso di Costruire n. 08-180 V2 del 20/01/2009;
- Richiesta Agibilità parziale prot. 16277 del 11/06/2012.

La suddetta richiesta di agibilità è stata oggetto di perfezionamento mediante deposito di documentazione integrativa in data 03/08/2012 e risultata attestata per silenzio/assenso.

Si ritiene doveroso precisare che nell'atto di provenienza veniva citata una richiesta di agibilità precedente (N. 08/180D del 27/05/2009) la quale è risultata archiviata in quanto non è stata ottemperata la richiesta di integrazione documentale.

In sede di sopralluogo è stata riscontrata la difformità tra l'attuale stato dei luoghi e l'ultimo stato autorizzato relativo al Permesso di Costruire n. 08/180 V2 del 20/01/2009, consistente nella diversa rappresentazione della geometria del muro divisorio tra autorimessa a vano scala di accesso al piano terra, riconducibile ad un'opera realizzata in sede di realizzazione e di mancata variante.

Ai fini della regolarizzazione urbanistica lo Scrivente rimanda ai contenuti esposti nel medesimo paragrafo di cui al bene n. 1.

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.***

