
TRIBUNALE DI MANTOVA

CAUSA CIVILE N. R.G. 1099/2016

TRA

attore

con gli

E

convenuti

con gli

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



SOMMARIO

Incarico.....	pag. 03
Premesse.....	pag. 03
Risposta ai quesiti.....	pag. 04
LOTTO 1	
Titolarità.....	pag. 09
Confini.....	pag. 09
Consistenza.....	pag. 09
Dati catastali.....	pag. 10
Stato conservativo.....	pag. 10
Parti comuni.....	pag. 10
Servitù.....	pag. 10
Caratteristiche costruttive.....	pag. 11
Stato di occupazione.....	pag. 13
Provenienze.....	pag. 13
Formalità.....	pag. 14
Normativa urbanistica.....	pag. 14
Regolarità edilizia.....	pag. 16
Vincoli e oneri condominiali.....	pag. 18
Stima.....	pag. 18
LOTTO 2	
Titolarità.....	pag. 19
Confini.....	pag. 20
Consistenza.....	pag. 20
Dati catastali.....	pag. 21
Stato conservativo.....	pag. 21
Parti comuni.....	pag. 21
Servitù.....	pag. 21
Caratteristiche costruttive.....	pag. 21
Stato di occupazione.....	pag. 24
Provenienze.....	pag. 24
Formalità.....	pag. 24
Normativa urbanistica.....	pag. 25
Regolarità edilizia.....	pag. 27
Vincoli e oneri condominiali.....	pag. 29
Stima.....	pag. 29



INCARICO

Il sottoscritto Geom. Glauco Zunica, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Mantova al n. 2570 e all'albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Mantova al n. 727, con studio in Mantova via Valsesia n. 59 (email gzunica@studiozunica.com, pec glauco.zunica@geopec.it, tel. +39 335 1098 485) è stato nominato in data 17 gennaio 2017 dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Andrea Gibelli, quale Consulente Tecnico d'Ufficio che risponda al seguente quesito:

“letti gli atti e i documenti di causa, ispezionati i luoghi, assunte le operazioni che riterrà opportuno e delle quali indicherà la fonte, dica se gli immobili per cui è causa siano comodamente divisibili tra i partecipanti alla comunione in ragione delle quote di rispettiva competenza e in caso affermativo predisponga il relativo progetto divisionale. Nell'ipotesi contraria proceda alla stima del valore commerciale degli immobili e della quota di proprietà del debitore”.

Il giorno 07 marzo 2017 lo scrivente C.T.U. compariva innanzi dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Andrea Gibelli e presentava il giuramento di rito.

E' stato inoltre richiesto dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Francesca Arrigoni in data 07.06.2024 di effettuare un aggiornamento della perizia compiuta; si precisa che il presente aggiornamento fa riferimento agli allegati depositati con la precedente perizia.

PREMESSA E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Nei giorni successivi al conferimento d'incarico lo scrivente assunte le opportune informazioni presso le parti in causa e presso terzi interessanti, compiute le opportune ispezioni catastali, ipotecarie e amministrative, ha proceduto ad effettuare, nella sua qualità di C.T.U. e nell'assolvimento dell'incarico assegnatogli, le riunioni peritali di seguito descritte (si veda allegato n. 1);

- Il giorno 20.03.2017 veniva effettuata la prima riunione peritale presso lo studio del C.T.U. in cui partecipavano i C.T.P. nominati dalle parti in causa Arch. Riccardo Forcellini e Dott. Gian Luca Guidi; durante questo incontro si è data lettura del quesito posto dall'Ill.mo Sig. Giudice allo scrivente C.T.U. e si è proceduti ad una disamina della documentazione di causa, effettuando una breve discussione sul programma dei lavori da svolgere.
- Il giorno 11.05.2017 veniva effettuata la seconda riunione peritale presso l'immobile oggetto di causa sito in Roverbella (MN) via P. Togliatti n. 10, in cui partecipavano i C.T.P. nominati dalle parti in causa Arch. Riccardo Forcellini e Dott. Gian Luca Guidi unitamente all'Avv. Francesco Ghisi, al fine di effettuare il sopralluogo dei beni oggetto di causa.
- Il giorno 19.05.2017 veniva effettuata la terza riunione peritale presso lo studio del C.T.U. in cui partecipavano i C.T.P. nominati dalle parti in causa Arch. Riccardo Forcellini e Dott. Gian Luca Guidi;



durante questo incontro si è effettuata una valutazione sul possibile valore degli immobili oggetto di causa.

RISPOSTA AI QUESITI POSTI

QUESITO N. 1 (“letti gli atti e i documenti di causa, ispezionati i luoghi, assunte le operazioni che riterrà opportuno e delle quali indicherà la fonte, dica se gli immobili per cui è causa siano comodamente divisibili tra i partecipanti alla comunione in ragione delle quote di rispettiva competenza e in caso affermativo predisponga il relativo progetto divisionale”).

Divisibilità degli immobili:

in merito alla divisibilità degli immobili oggetto di causa, data la conformazione e la distribuzione degli spazi interni, la natura e la destinazione d’uso degli ambienti, lo scrivente ritiene che gli stessi non siano comodamente divisibili.

Nella fattispecie è stata considerata sia l’effettiva disposizione degli ambienti che la conformazione degli impianti tecnologici, che renderebbero la divisione delle unità abitative di notevole onerosità tenuto conto degli interventi invasivi necessari a tale scopo.

QUESITO N. 2 (nell’ipotesi contraria proceda alla stima del valore commerciale degli immobili e della quota di proprietà del debitore”).

Premesse estimative.

Nell’affrontare una valutazione di beni il perito è prioritariamente chiamato ad individuare le finalità che tale stima deve perseguire; deve scegliere tra le diverse soluzioni metodologiche, elaborate dalla dottrina e utilizzate nella prassi, quella che meglio si adatta alla fattispecie oggetto dell’incarico e che più razionalmente consente di raggiungere le finalità del processo di valutazione.

In linea teorica, la relazione di stima è volta a tutelare interessi diversi e spesso contrapposti.

Secondo la prassi consolidata, il perito deve pervenire ad una valutazione dei beni in oggetto che risulti quanto più possibile: astratta, ovvero non condizionata da interessi particolari, razionale, ovvero costruita e ragionata attraverso un processo logico, argomentabile e condivisibile, obiettiva, ovvero facilmente dimostrabile, stabile, ovvero non influenzata da elementi rapidamente mutevoli.

Secondo la dottrina e la prassi professionale più consolidata, la scelta del metodo di valutazione è funzione della finalità della stima della realtà dell’oggetto di valutazione e della tipologia.

Stanti le considerazioni esposte, i valori che verranno individuati nella relazione di stima che segue devono essere considerati dei valori attuali, ovvero valori che nelle presenti condizioni di mercato possono essere ragionevolmente attribuiti ai beni oggetto di stima.



Criteri di stima beni immobili.

La perizia esposta nel documento che segue è stata redatta conformemente ai sottoesposti criteri al fine di poter procedere ad una corretta valutazione dei beni immobili di proprietà della ditta fallita:

- I. in fase preliminare si sono reperiti tutti gli elementi che hanno dato origine alla richiesta di valutazione e ne permettono l'esito risolutivo;
- II. reperimento e successiva analisi di informazioni e di dati particolarmente significativi, in applicazione a criteri economici e tecniche valutative;
- III. effettuazione di tutti i sopralluoghi ed ispezioni necessarie alla constatazione dei beni immobili oggetto di stima;
- IV. reperimento, ove possibile, presso gli uffici di competenza, di ogni documento ufficiale necessario per stilare il presente documento;
- V. verifica della congruità tra i documenti e i beni oggetto di stima;
- VI. disamina, ove possibile, di regolarità e conformità degli immobili ai documenti depositati presso gli uffici competenti;
- VII. determinazione del valore ordinario dei beni riferito all'attualità, previa elaborazione dei dati raccolti, reperimento di prezzi di beni simili suffragati dalla consultazione di operatori del settore ed adottando criteri analitici e sintetico – comparativi; nel caso specifico la valutazione del più probabile valore di mercato degli immobili è avvenuta, ove possibile, mediante stima sintetica applicando il principio comparativo tra l'immobile oggetto di valutazione e immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari, raffrontandoli, per una più completa e puntuale valutazione, con i valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate al secondo semestre 2016, che tuttavia sono stati considerati dallo scrivente come utile elemento di riferimento, non rigidamente vincolante per la stima effettuata, proprio per la loro intrinseca caratteristica di generalità quindi avulsa da aspetti specifici e caratteristici del bene da stimare;
- VIII. calcolo del valore reale mediante eventuali somme o detrazioni al valore ordinario e considerazioni finali.

L'individuazione del valore unitario degli immobili è stato improntato su un principio di prudenza, tendente ad assegnare ai beni un valore il più possibile aderente a quanto si possa attendere dal mercato immobiliare odierno, tenuto conto della situazione di crisi che ha caratterizzato negli ultimi anni, a partire dal 2008, il mercato e del conseguente eccesso di offerta rispetto alla domanda e di una spiccata stagnazione delle compravendite.

La consistenza immobiliare è stata desunta ove possibile dagli elaborati di progetto reperiti durante l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Roverbella (MN), in mancanza di questi dalle planimetrie catastali depositate presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova.



Si precisa che le valutazioni effettuate nella presente relazione sono da intendersi a corpo e non a misura essendo il calcolo della consistenza immobiliare puramente orientativo per l'individuazione di un corretto valore di stima.

Inoltre si precisa che al fine della presente valutazione non è stato possibile effettuare nessun tipo di indagine del sottosuolo dei terreni identificati con i mapp.li 259 e 260, volta ad individuare le caratteristiche chimico-fisiche degli stessi, l'eventuale presenza di sostanze inquinanti e/o presenza di materiale incompatibile con la destinazione urbanistica dei terreni stessi; inoltre si precisa che non è stata effettuata dallo scrivente alcuna rilevazione/misurazione atta a verificare la coincidenza tra la superficie reale e quella catastale.

Identificazione e caratteristiche generali dei beni immobili.

Esaminati gli atti di causa ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, lo scrivente ha individuato i seguenti beni immobili:

LOTTO 1 - Roverbella (MN), via P. Togliatti n. 10/10bis:

piena proprietà della quota di 1/2 in regime di comunione dei beni dell'immobile a destinazione civile abitazione con annessa area ortiva di pertinenza, autorimessa e tettoia, sito nel Comune di Roverbella (Mn), via P. Togliatti n. 10/10bis, il tutto censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Roverbella come segue:

- **fg. 27 mapp.li 148 sub. 306 e 260 sub. 301 graffiati tra loro – via P. Togliatti, 10 – p.T-1-2 – Cat. A/2 – Cl. 2 – Cons. 8,5 vani – Sup. catastale totale 224 mq. - Sup. catastale totale escluse aree scoperte 198 mq. - Rend. € 395,09;**
- **fg. 27 mapp.le 148 sub. 302 – via P. Togliatti, 10bis – p.T – Cat. C/6 – Cl. 3 – Cons. 21 mq. – Sup. catastale totale 24 mq. - Rend. € 44,47;**
- **fg. 27 mapp.le 148 sub. 301 – via P. Togliatti, 10bis – p.T – Cat. C/7 – Cl. 2 – Cons. 20 mq. – Sup. catastale totale 20 mq. - Rend. € 7,13.**

Intestatari:

-

LOTTO 2 – Roverbella (MN), via P. Togliatti n. 10/10bis:

piena proprietà della quota di 1/3 dell'immobile a destinazione civile abitazione, con annessa area ortiva di pertinenza e autorimessa, sito nel Comune di Roverbella (Mn), via P. Togliatti n.10/10bis, il tutto censito al censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Roverbella come segue:



- fg. 27 mapp.le 148 sub. 304 e mapp.le 259 graffiati tra loro - via P. Togliatti, 10 - p.T - Cat. A/2 - Cl. 2 - Cons. 6,5 vani - Sup. catastale totale 145 mq. - Sup. catastale totale escluse aree scoperte 134 mq. - Rend. € 302,13;
- fg. 27 mapp.le 148 sub. 303 - via P. Togliatti, 10bis - p.T - Cat. C/6 - Cl. 3 - Cons. 20 mq. - Sup. catastale totale 23 mq. - Rend. € 42,35.

Intestatari:

Precisazioni:

giò precisare che oltre alle unità sopra descritte è stato ricompreso negli immobili oggetto di causa (Unità 3) il cespite indetificato catastalmente al fg. 27 mapp.le 261 intestato ai sigg. [REDACTED] (in ragione della quota di 3/

(in ragione della quota di 5/12) e (in ragione della quota di 1/6 in regime di separazione dei beni); tale immobile risulta attualmente corrispondente a parte della strada denominata via P. Togliatti.

Per tale cespite, lo si ribadisce in quanto oggi corrispondente a parte della viabilità pubblica, sarà necessario effettuare da parte dei comproprietari una cessione gratuita a favore del Comune di Roverbella (MN), come indicato nell'art. 56 "Viabilità privata acquisibile al patrimonio pubblico" delle Norme Tecniche del Piano del Governo del Territorio.

Ciò considerato lo scrivente ha ritenuto di non operare nessuna valutazione di questo immobile.



LOTTO 1



Il **LOTTO 1** è formato dai seguenti beni:

come già menzionato in precedenza i cespiti costituenti il LOTTO 1 risultano censiti al Catasto Fabbricati dell'Agencia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Roverbella e più precisamente (si veda allegato n. 2):

- **fg. 27 mapp.li 148 sub. 306 e 260 sub. 301 graffiati tra loro – via P. Togliatti, 10 – p.T-1-2 – Cat. A/2 – Cl. 2 – Cons. 8,5 vani – Sup. catastale totale 224 mq. - Sup. catastale totale escluse aree scoperte 198 mq. - Rend. € 395,09;**
- **fg. 27 mapp.le 148 sub. 302 – via P. Togliatti, 10bis – p.T – Cat. C/6 – Cl. 3 – Cons. 21 mq. – Sup. catastale totale 24 mq. - Rend. € 44,47;**
- **fg. 27 mapp.le 148 sub. 301 – via P. Togliatti, 10bis – p.T – Cat. C/7 – Cl. 2 – Cons. 20 mq. – Sup. catastale totale 20 mq. - Rend. € 7,13.**

FABBRICATO CIVILE UBICATO A ROVERBELLA (MN) – VIA P. TOGLIATTI N. 10/10BIS

piena proprietà della quota di 1/2 in regime di comunione dei beni dell'immobile a destinazione civile abitazione con annessa area ortiva di pertinenza, autorimessa e tettoia, sito nel Comune di Roverbella (Mn), via P. Togliatti n. 10/10bis.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Trattamento fiscale alla vendita:

dalle notizie acquisite il debitore esecutato risulta essere persona fisica che possiede privatamente l'immobile; ne deriva che non vi sono i presupposti soggettivi per cui la vendita sia soggetta ad i.v.a..

Il trasferimento del sopra citato bene sarà pertanto assoggettato a imposta di registro, ipotecaria e catastale.



TITOLARITÀ

dalla documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Servizio di Pubblicità Immobiliare, è possibile evincere che alla data attuale gli immobili sopra descritti risultano intestati a (si veda allegato n. 2):

-

CONFINI

Quanto al mapp.le 148 sub. 306 con vuoto su mapp.le 148 sub. 307 (area cortiva comune – b.c.n.c.), rag. mapp.le 148 sub. 308 (vano scala comune – b.c.n.c.), vuoto su mapp.le 148 sub. 307 (area cortiva comune – b.c.n.c.), rag. mapp.le 148 sub. 301 e ancora vuoto su mapp.le 148 sub. 307 (area cortiva comune- b.c.n.c.).

Quanto al mapp.le 260 sub. 301 con rag. mapp.le 259, con rag. mapp.le 148 sub. 301, rag. mapp.le 148 sub. 307 (area cortiva comune – b.c.n.c.), rag. mapp.le 261 e rag. mapp.le 147;

quanto al mapp.le 148 sub. 302 con rag. mapp.le 148 sub. 307 (area cortiva comune – b.c.n.c.), rag. mapp.le 148 sub. 303, rag. mapp.le 148 sub. 301 e rag. mapp.le 259.

Quanto al mapp.le 148 sub. 301 con rag. mapp.le 148 sub. 302, rag. mapp.le 148 sub. 303, rag. mapp.le 148 sub. 307 (area cortiva comune – b.c.n.c.) e rag. mapp.le 260 sub. 301.

Salvo come più esatti in mappa e di fatto.

Il tutto come risulta dalla planimetria catastale e dall'estratto di mappa (prot. n. T23705/2016 del 06.07.2017) allegate alla presente relazione (si veda allegato n. 2).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione – primo piano		152,40 mq	1,00	152,40 mq	3,05 m	piano terra
Balcone		25,40 mq	0,25	6,35 mq		piano terra
Terrazzo		53,20 mq	0,25	13,30 mq		piano primo
Sottotetto h. media > 1,50		90,80 mq	0,10	9,08 mq	0,00 m	piano primo
Autorimessa		24,50 mq	0,50	12,25 mq	3,20 m	piano terra
Tettoia		19,80 mq	0,20	3,96 mq	0,00 m	piano terra
Area ortiva		139,00 mq	0,05	6,95 mq	0,00 m	piano terra
Totale superficie convenzionale:				204,29 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				204,29 mq		



La consistenza dell'unità immobiliare al lordo delle murature (S.E.L.), ed opportunamente adeguata con i relativi coefficienti, è stata desunta ove possibile dagli elaborati di progetto reperiti durante l'accesso atti al Comune di Roverbella (MN), in mancanza di questi dalla planimetria catastale depositata presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova, previo rilievo in sede di sopralluogo delle misure di controllo.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	148	306								si
		260	301		A2	2	8,5 vani	224 mq	395,09 €	T-1-2	si
	27	148	302		C6	3	21 mq	24 mq	44,47 €	T	
	27	148	301		C7	2	20 mq	20 mq	7,13 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale.

Si precisa che le attuali planimetrie catastali (prot. MN0015937 del 26.02.2016) risultano ad oggi conformi in quanto oggetto di aggiornamento eseguito dallo scrivente durante il procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 292/2015 – Tribunale di Mantova.

STATO CONSERVATIVO

Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, si possono considerare buone, compatibili con un normale degrado dovuto all'uso e alla vetustà.

PARTI COMUNI

Per l'immobile oggetto della presente relazione esistono i seguenti Beni Comuni non Censibili con le conseguenti comunioni, pesi, servitù attive e/o passive, se e come esistenti ed aventi legali ragioni di esistere:

- Vano scala fg. 27 mapp.le 148 sub. 308;
- Portico fg. 27 mapp.le 148 sub. 308
- Centrale termica fg. 27 mapp.le 148 sub. 308
- Area cortiva fg. 27 mapp.le 148 sub. 307

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In forza degli atti e della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Roverbella (MN), relativi al bene oggetto della presente relazione, attualmente non risulta essere in corso alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di unità immobiliare a destinazione civile abitazione, costituita dal piano primo e sottotetto di un edificio costituito da due unità immobiliari (una al piano terra e una al primo piano), con area ortiva di pertinenza, tettoia e autorimessa, sita nel Comune di Roverbella (MN), via P. Togliatti n. 10/10bis, il tutto identificato catastalmente, come già meglio specificato in precedenza, al fg. 27 mapp.le 148 sub. 306 e mapp.le 260 sub.301 graffiati tra loro (abitazione ed area ortiva), mapp.le 148 sub. 301 (tettoia) e mapp.le 148 sub. 302 (autorimessa).

La costruzione dell'edificio principale risale all'anno 1971, edificato in forza di regolare Licenza di Costruzione (prot. n. 234 - registro costruzioni n. 10 - pratica edilizia n. 10 del 29.01.1971) e successive varianti, come meglio sarà descritto in seguito.

La costruzione del fabbricato che ospita le autorimesse risale all'anno 1973, edificato in forza di regolare Licenza di Costruzione (prot. n. 2422 - registro costruzioni n. 120/1973 del 17.08.1973) e successiva Concessione in Sanatoria, come meglio sarà descritto in seguito.

La costruzione della tettoia risale all'anno 1988, edificata in forza di regolare Concessione edilizia n. 98 (prot. n. 3263/1988 del 08.07.1988 prat. n. 78/1988).

Il compendio immobiliare oggetto della presente relazione è ubicato in una via semi-centrale del comune di Roverbella (MN), all'angolo tra via P. Togliatti e via G. Matteotti.

Dal punto di vista costruttivo è ipotizzabile che l'immobile sia formato da una struttura costituita da travi e pilastri in calcestruzzo armato e muratura portante in laterizio, il tutto poggiante su fondazioni sempre in calcestruzzo armato; per le strutture orizzontali si ipotizza che siano costituite da solai in laterocemento; la copertura dell'intero fabbricato risulta formata da struttura a padiglione mentre quella delle autorimesse è di tipo piana.

Il fabbricato dove sono collocate le autorimesse è stato edificato in aderenza all'edificio principale e sulla sua copertura piana è stata ricavata la terrazza di pertinenza esclusiva dell'Unità 1.

Antistante ai garage, su parte del fronte sud, si trova una piccola tettoia (identificata catastalmente al mapp.le 148 sub. 301) di pertinenza esclusiva sempre dell' Unità 1.

Tutte le murature dell'edificio sono rivestite con intonaco con finitura "graffiata" (ad eccezione del sottotetto), mentre quelle dell'autorimessa con finitura a civile .

La lattoneria del fabbricato è costituita da canali e pluviali in lamiera preverniciata.

Dal punto di vista distributivo l'unità residenziale, a cui si accede mediante ingresso e vano scala comune con l'Unità 2, è disposta interamente al primo piano ed è composta da ingresso, soggiorno, cucina, sala da pranzo, bagno con relativo antibagno, tre camere da letto (il tutto con una superficie lorda pari a 152,40 mq. circa), due balconi (il tutto con una superficie lorda pari a 25,40 mq. circa) e un'ampia terrazza (con una superficie lorda pari a 53,20 mq. circa); il sottotetto, a cui si accede tramite botola con scala a scomparsa posta nel corridoio del piano sottostante, è composto da un'unica zona



(con una superficie lorda pari a 164,43 mq. circa di cui 90,80 mq. con un'altezza utile superiore a 1,50 ml.).

L'autorimessa, a cui si accede mediante passo carraio comune prospiciente via P. Togliatti, è composto da un ambiente adibito a garage (con una superficie lorda pari a 22,50 mq. circa) e da un piccolo bagno (con una superficie lorda pari a 2,00 mq. circa).

L'unità è inoltre dotata di area ortiva (con una superficie pari a 139,00 mq. circa).

La tettoia (con una superficie lorda pari a 19,80 mq. circa) ha struttura portante formata da pilastri in calcestruzzo armato e copertura ad una falda costituita da travi e travetti in legno con sovrastante manto di copertura in tegole.

E' inoltre presente una piccola casetta con struttura lignea, posta sull'area comune del fabbricato sul fronte nord verso la proprietà del mapp.le 145

Le altezze utili dell'unità immobiliare sono pari a 3,05 ml. per l'abitazione, da un minimo di 0,65 ml. ad un massimo di 2,55 ml. per la zona del sottotetto ed a 3,20 ml. per l'autorimessa.

Per quanto concerne gli impianti e le finiture dell'unità immobiliare si è potuto rilevare, nel sopralluogo effettuato, quanto segue:

l'unità abitativa è dotata di impianto di riscaldamento autonomo composto da caldaia murale posta nella cucina (marca Unical), alimentata a gas metano per la produzione d'acqua calda sanitaria e il riscaldamento ambiente mediante corpi scaldanti costituiti da radiatori in ghisa; l'approvvigionamento idrico è garantito da pozzo artesiano di emungimento a servizio dell'intero fabbricato, pur essendo la zona servita da acquedotto pubblico.

Tutti i locali (abitativi e destinati a garage) sono dotati di impianto elettrico con tubazioni incassate sotto traccia con dotazione completa e di discreta qualità probabilmente risalente all'epoca di costruzione; l'impianto prende origine dal contatore dell'azienda erogatrice dei servizi elettrici.

Oltre agli impianti sopra descritti l'immobile è dotato di impianto fognario collegato alla rete pubblica.

Inoltre l'unità è dotata di impianto di raffrescamento (marca Panasonic) mediante l'ausilio di una unità split interna posizionata nel corridoio e motocondensante esterna.

Per quanto concerne le finiture queste si possono considerare di discreto livello, in quanto l'abitazione ha pavimentazione in marmo e ceramica monocottura o materiale similare coeva alla costruzione dell'edificio, i serramenti sono formati da un doppio infisso costituito da una prima struttura in legno con vetro singolo e da una seconda struttura, più esterna, in alluminio con vetro singolo e sistema di oscuramento con persiane avvolgibili; tutte le porte interne sono in legno tamburato.

I bagni dell'abitazione sono dotati di sanitari in vetrochina di colore bianco, i rivestimenti sono formati da piastrelle in ceramica monocottura o materiale similare.

Tutte le pareti interne del piano primo risultano tinteggiate con colori tenui a base acqua; esternamente l'intero immobile risulta essere tinteggiato.



L'autorimessa presenta pareti tinteggiate con colori tenui a base d'acqua, pavimentazione con ceramica monocottura o materiale simile, la piccola finestra è formata da anta in legno con vetro singolo, la porta interna è in legno tamburato mentre il portone d'ingresso è formato da un serramento in alluminio con vetro smerigliato.

Il piccolo bagno dell'autorimessa è dotato di sanitari in vetrochina di colore bianco, i rivestimenti sono formati da piastrelle in ceramica monocottura o materiale simile.

Le strutture del sottotetto sono prive di qualsiasi finitura in quanto in uno stato che è possibile definire "al grezzo".

L'ingresso all'immobile è garantito mediante accesso pedonale e carraio comuni a raso della via pubblica, muniti di cancello in acciaio verniciato; l'accesso carraio è dotato di apertura automatizzata.

L'area esterna risulta delimitata da muretta sormontata da inferriata in acciaio sui lati prospicienti via G. Matteotti/via P. Togliatti e da rete a maglia metallica sui restanti lati.

Le condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, si possono considerare buone, compatibili con un normale degrado dovuto all'uso e alla vetustà.

Giova precisare che l'immobile oggetto della presente relazione è inserito in un contesto composto da due unità abitative, con le conseguenti comunioni, pesi, servitù attive e/o passive, se e come esistenti ed aventi ragioni di esistere, derivanti da tale contesto. Come risulta dall'elaborato planimetrico e dall'elenco allo stesso allegato (si veda allegato n. 2) sono parti comuni del maggior edificio:

- il mapp.le 148 sub. 307 che identifica un'area cortiva comune ai mapp.li 148 sub. 301, 148 sub. 302, 148 sub. 303, 148 sub. 304 (graffato al mapp.le 259) e 148 sub. 306 (graffato al mapp.le 261 sub. 301);
- il mapp.le 148 sub. 308 che identifica il vano scala e accessori comuni (locale centrale termica e porticato d'ingresso) ai mapp.li 148 sub. 304 (graffato al mapp.le 259) e 148 sub. 306 (graffato al mapp.le 261 sub. 301).

STATO DI OCCUPAZIONE

Dalle verifiche effettuate, dalle informazioni assunte durante i sopralluoghi e dall'esame della documentazione di causa, si prende atto che gli immobili costituenti l'Unità 1 risultano occupati della

PROVENIENZE VENTENNALI

Secondo le risultanze dei Registri Immobiliari e catastali i beni sopraccitati e costituenti l'Unità 1 risultano pervenuti ai signori:

-

in virtù di

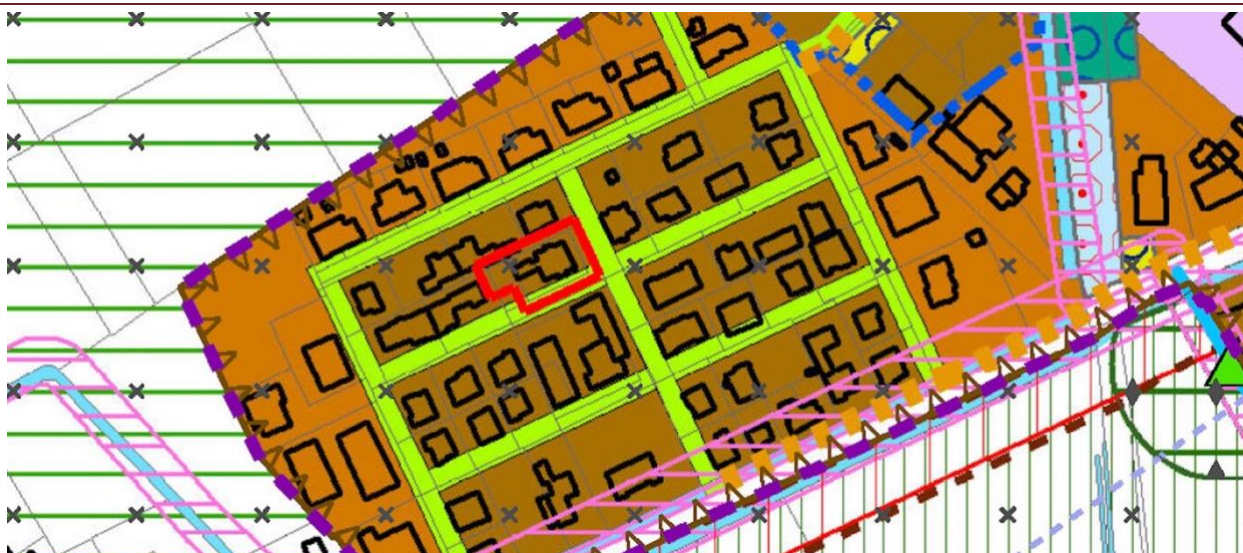


- atto di vendita per Notaio G. Turricea di Roverbella in data 31.01.1971, rep. 29.712, registrato a Mantova il 08.02.1971 al n. 464, trascritto a Mantova il 08.02.1971 nn. 1328/1065 con il quale i signori Giuseppe per la restante quota di 1/2 hanno acquistato la consistenza immobiliare in oggetto;
- atto di divisione per Notaio P. Galassi di Roverbella in data 16.11.2000 rep. n. 23.266, trascritto a Mantova in data 01.12.2000 nn. 13034/8286 con il quale i signori si sono assegnati la piena proprietà della consistenza immobiliare in oggetto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- trascrizione di sequestro conservativo in data 17.03.2006, nn. 4531/2546 eseguita sulla base dell'ordinanza emessa dal Tribunale di Mantova in data 15.03.2006, n. 110/1 a favore di per la quota di comproprietà in ragione di 1/2 sulla consistenza immobiliare di cui al fg. 27 mapp.le 148 sub. 306 e mapp.le 260 sub. 301 graffati tra loro, mapp.le 148 sub. 301, mapp.le 148 sub. 302 e mapp.le 148 sub. 301 (LOTTO 2);
per la quota di compravendita in ragione di 1/3 sulla consistenza immobiliare di cui al fg. 27 mapp.le 148 sub. 304 e 259 graffati tra loro e mapp.le 148 sub. 303 (LOTTO 1);
per la quota di comproprietà in ragione di 5/12 della consistenza immobiliare di cui al fg. 27 mapp.le 261;
successivamente annotata di condanna esecutiva in data 04.08.2015 nn. 7699/1183
- trascrizione di domanda giudiziale – divisione giudiziale in data 08.04.2016 nn. 2397/3594.

NORMATIVA URBANISTICA



dal punto di vista urbanistico, come riportato dallo Strumento Urbanistico vigente e come attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Roverbella (MN) in data 19.12.2015 prot. n. 13051/2015 (si veda allegato n. 3), il fabbricato sopra descritto sorge in zona denominata:

- “Ambiti residenziali consolidati ad alta densità”;



- “Viabilità esistente privata”.

Gli ambiti residenziali consolidati ad alta, media e bassa densità sono ambiti destinati prevalentemente alla residenza rispettivamente ad alta, media, bassa densità edilizia in cui si prevede il completamento edificatorio e l'adeguamento degli edifici per il miglioramento della qualità abitativa.

Gli interventi edilizi ed urbanistici ammessi nei predetti ambiti sono (come definiti dall'art. 27, comma 1, della L.R. 12/2005 e s.m.i. e dall'art. 16 “Definizione degli interventi” delle Norme del P.G.T.):

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- nuova costruzione;
- demolizione;
- ricostruzione;
- ampliamento.

Gli interventi edilizi trovano attuazione, di norma, mediante PdC, DIA o SCIA. È facoltà dell'A.C. subordinare l'atto autorizzativo all'approvazione di un Progetto Planivolumetrico convenzionato per particolari esigenze di coordinamento dell'intervento con gli spazi pubblici o di uso pubblico circostanti.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica devono essere promossi mediante Piani Attuativi che configurino un comparto adeguato al fine di:

- coordinare e ricomporre i caratteri tipo-morfologici del tessuto edilizio;
- migliorare la dotazione delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;
- favorire gli interventi di mitigazione e compensazione ambientale;
- riorganizzare, se necessario, la rete viaria e delle infrastrutture.

I Piani Attuativi, per particolari motivi documentati, potranno definire indici tipo-morfologici (altezze, distanze, rapporto di copertura, rapporto di permeabilità) diversi da quelli previsti dalle Norme del P.G.T. e concordati con l'A.C.

Con riferimento all'art. 8 “Classificazione delle destinazioni d'uso” sono considerate:

- destinazione principale: Residenza;
- destinazioni complementari: attività secondarie (Artigianato di servizio) - attività terziarie-commercio (esercizi di vicinato - bar e ristoranti) - attività terziarie-direzionali (uffici, studi professionali e medici) - attività terziarie-turistiche (aziende alberghiere: alberghi - aziende alberghiere: residenze turistico alberghiere - attività ricettiva non alberghiera) - attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale).



Ai sensi e per gli effetti dell'art. 52, Legge Regionale 12/05, ogni altra destinazione d'uso riconducibile e non, a quelle di cui alla classificazione dell'art. 8 delle Norme del P.G.T. "Classificazione delle destinazioni d'uso" differente da quelle sopra elencate, è da intendersi incompatibile con l'ambito considerato.

Indici e parametri urbanistici/edilizi:

- If (indice di densità fondiaria): mc./mq. 2,00 (esistente se >) - è concesso un ampliamento un tantum e per una sola volta, fino a un massimo del 20% del volume edilizio virtuale esistente ad esclusione degli edifici di interesse storico/architettonico classificati di livello 1, livello 2;
- Rc (rapporto di copertura): 50% (esistente se >);
- Rp (rapporto di permeabilità): 30% (esistente se <);
- Hf (altezza massima dei fabbricati): 11,50 ml. (esistente se >) 3 piani fuori terra;
- Dc (distanza minima delle costruzioni dai confini con proprietà di terzi): H/2 e comunque mai minore di 5,00 ml. (esistente se <);
- Dp (distanza minima delle costruzioni dagli spazi pubblici): art. 13 delle Norme del P.G.T. "Distanze delle costruzioni dagli spazi pubblici (Dp)";
- De (distanza minima tra costruzioni): H e comunque mai minore di 10,00 ml. (esistente se <).

Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi è da eseguire in conformità agli artt. 63, 64 della L.R. 12/2005 e s.m.i..

Per i parcheggi pertinenziali si fa riferimento all'art. 15 "Parcheggi privati pertinenziali" delle Norme del P.G.T..

Per i servizi minimi si fa riferimento all'art. 97 "Servizi minimi e le dotazioni per i piani attuativi e gli interventi edilizi diretti" delle Norme del P.G.T.

Nel caso di interventi di ricostruzione dovranno essere cedute le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, se non sono state già cedute all'interno di PA o PCC.

E' sempre ammesso, salvo che non sia prescritto diversamente, il cambio di destinazione d'uso dell'immobile nel rispetto dell'art. 9 "Mutamenti delle destinazioni d'uso" e dell'art. 129.5 "Destinazioni d'uso" delle Norme del P.G.T.

Il tutto come meglio specificato nelle Norme Tecniche del Piano del Governo del Territorio vigente e nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione (si veda allegato n. 3).

REGOLARITÀ EDILIZIA

dall'esame della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Roverbella (MN), con richiesta di accesso agli atti inviata a mezzo pec in data 17.12.2015, si prende atto che l'immobile oggetto della presente relazione è stato edificato in forza delle seguenti pratiche edilizie (si veda allegato n. 2):

- Licenza di costruzione prot. n. 234 registro costruzioni n. 10 pratica n. 10 del 29.01.1971 per "costruzione di una casa" rilasciata ai sig.ri



(si precisa che la sopra descritta pratica edilizia risulta essere stata messa a disposizione dal sig. _____ in quanto non rinvenuta durante l'accesso atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Roverbella);

- Licenza di costruzione prot. n. 2422 registro costruzioni n. 120/1973 del 17.08.1973 per "costruire un rustico" rilasciata ai sig.ri _____
- Domanda di concessione edilizia n. prot. 10.625 del 16.11.1987 prat. n. 246/87 per "la realizzazione di una tettoia in adiacenza a fabbricato esistente in via Togliatti di proprietà dei sig.ri _____ La Commissione Edilizia nella seduta del 10.12.1987 con verbale n. 31 sospende tale pratica e chiede documentazione integrativa per poi esprimere parere contrario nella seduta del 28.03.1988 con verbale n. 21;
- Concessione edilizia n. 98 prot. n. 3263/1988 del 08.07.1988 prat. n. 78/1988 per "costruzione di tettoia" rilasciata ai _____
- Dichiarazione di fine lavori e richiesta permesso di agibilità prot. n. 10894 del 06.12.1988 prat. n. 78/88 relativa alla concessione edilizia n. 98;
- Concessione in sanatoria n. 3 prot. n. 2120 prat. n. 115/0 del 03.11.2000 relativa a "ampliamento e cambio d'uso abitazione" rilasciata al _____
- Permesso di abitabilità n. 6 del 03.11.2000 prat. n. 115 prot. n. 2.120 relativo concessione in sanatoria n. 3 del 03.11.2000.

In merito alla conformità progettuale, presa in esame la documentazione reperita nell'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Roverbella (MN) sopra riportata, lo stato dei luoghi risulta essere difforme per i seguenti elementi:

- a. si è riscontrata una diversa altezza dei vani dell'abitazione, in quanto sugli elaborati grafici viene indicata un'altezza pari a 3,10 ml. mentre dai rilievi effettuati è stata riscontrata un'altezza pari a 3,05 ml.;
- b. si è riscontrata l'assenza dell'apertura finestra nel locale cucina sul fronte est;
- c. si è riscontrata la presenza di una porta di chiusura dell'apertura tra zona cucina e zona soggiorno;
- d. si è riscontrata una diversa posizione e geometria della porta di collegamento tra l'ingresso e il soggiorno;
- e. si è riscontrata una diversa geometria della terrazza sul fronte nord in aderenza con il fabbricato principale;
- f. si è riscontrata la presenza di un gradino tra la terrazza e il balcone;
- g. si è riscontrata la presenza di una finestra nel sottotetto sul fronte nord;
- h. si è riscontrata la presenza di una piccola casetta con struttura lignea posta sull'area comune del fabbricato, sul fronte nord verso la proprietà del mapp.le 152.



Lo scrivente ritiene che le difformità sopra descritte ai punti a., b., d., e., f., e g. siano emendabili mediante richiesta di adeguato titolo abilitativo al Comune di Roverbella (MN), previa la verifica di tutti i parametri urbanistici in vigore.

In merito al punto c., tenuto conto che tale porta di chiusura risulta pregiudicare i rapporti aeroilluminanti dell'intera zona cucina/soggiorno, sarà necessaria la sua rimozione.

In merito al punto h., tenuto conto che tale manufatto risulta edificato ad una distanza dai confini inferiore a quella consentita dalle vigenti Norme Tecniche di Attuazione, sarà necessaria la sua rimozione.

A titolo prudenziale verrà adottata una svalutazione del valore dell'immobile oggetto di stima pari a € 8.000,00, a fronte dei costi tecnico/amministrativi, oblativi da sostenere per emendare le sopra citate difformità e per le rimozioni sopra indicate, fatto salvo maggiori oneri che l'Amministrazione Comunale potrebbe richiedere, in sede di presentazione di titolo abilitativo, oggi non determinabili.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità.

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA LOTTO 1

Appartamento Roverbella (MN) - via P. Togliatti n. 10		Superficie lorda	Coefficiente di adeguamento	Superficie ragguagliata
LOTTO 1				
piano primo	mq.	152,40	1,00	mq. 152,40
balcone	mq.	25,40	0,25	mq. 6,35
terrazzo	mq.	53,20	0,25	mq. 13,30
sottotetto con h. media > 1,50 ml.	mq.	90,80	0,10	mq. 9,08
autorimessa	mq.	24,50	0,50	mq. 12,25
tettoia	mq.	19,80	0,20	mq. 3,96
area ortiva	mq.	139,00	0,05	mq. 6,95
sup. totale ragguagliata				mq. 204,29
Valore stimato (arrotondato)		mq. 204,29 x € 700,00 =		€ 143.000,00
Svalutazione per difformità urbanistiche				-€ 8.000,00
Valore totale stimato dell'intera proprietà				€ 135.000,00
Valore stimato della quota indivisa pari a 1/2				€ 67.500,00
Valore stimato della quota indivisa pari a 1/2 (arrotondato)				€ 54.000,00
tenuto conto della svalutazione per la scarsa appetibilità della quota indivisa				€ 54.000,00
				(euro cinquantaquattromila/00)



LOTTO 2



Il **LOTTO 2** è formato dai seguenti beni:

come già menzionato in precedenza i cespiti costituenti il LOTTO 2 risultano censiti al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Roverbella e più precisamente (si veda allegato n. 2):

- **fg. 27 mapp.le 148 sub. 304 e mapp.le 259 graffiati tra loro - via P. Togliatti, 10 - p.T - Cat. A/2 - Cl. 2 - Cons. 6,5 vani - Sup. catastale totale 145 mq. - Sup. catastale totale escluse aree scoperte 134 mq. - Rend. € 302,13;**
- **fg. 27 mapp.le 148 sub. 303 - via P. Togliatti, 10bis - p.T - Cat. C/6 - Cl. 3 - Cons. 20 mq. - Sup. catastale totale 23 mq. - Rend. € 42,35.**

FABBRICATO CIVILE UBICATO A ROVERBELLA (MN) - VIA P. TOGLIATTI N. 10/10BIS

Piena proprietà della quota di 1/3 dell'immobile a destinazione civile abitazione, con annessa area ortiva di pertinenza e autorimessa, sito nel Comune di Roverbella (Mn), via P. Togliatti n.10/10bis.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Trattamento fiscale alla vendita:

dalle notizie acquisite il debitore esecutato risulta essere persona fisica che possiede privatamente l'immobile; ne deriva che non vi sono i presupposti soggettivi per cui la vendita sia soggetta ad i.v.a..

Il trasferimento del sopra citato bene sarà pertanto assoggettato a imposta di registro, ipotecaria e catastale.

TITOLARITÀ

Dalla documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Servizio di Pubblicità Immobiliare, è possibile evincere che alla data attuale gli immobili sopra descritti risultano intestati a (si veda allegato n. 2):



CONFINI

Quanto al mapp.le 148 sub. 304 con rag. mapp.le 148 sub. 307 (area cortiva comune - b.c.n.c.), rag. mapp.le 148 sub. 308 (vano scala e accessori comuni - b.c.n.c.), rag. mapp.le 148 sub. 307 (area cortiva comune - b.c.n.c.), rag. mapp.le 148 sub. 303 e ancora rag. mapp.le 148 sub. 307 (area cortiva comune - b.c.n.c.).

Quanto al mapp.le 259 con rag. mapp.le 145, rag. mapp.le 148 sub. 307 (area cortiva comune - b.c.n.c.), rag. mapp.le 148 sub. 302, rag. mapp.le 260 sub. 301 e rag. mapp.le 147;

quanto al mapp.le 148 sub. 303 con rag. mapp.le 148 sub. 307 (area cortiva comune - b.c.n.c.), rag. mapp.le 148 sub. 304, rag. mapp.le 148 sub. 307 (area cortiva comune - b.c.n.c.), rag. mapp.le 148 sub. 301 e rag. mapp.le 148 sub. 302.

Salvo come più esatti in mappa e di fatto.

Il tutto come risulta dalla planimetria catastale e dall'estratto di mappa (prot. n. T23705/2016 del 06.07.2017) allegate alla presente relazione (si veda allegato n. 2).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione - primo terra		133,70 mq	1,00	133,70 mq	3,00 m	piano terra
Autorimessa		22,80 mq	0,50	11,40 mq	3,20 m	piano terra
Area ortiva		106,00 mq	0,05	5,30 mq	0,00 m	piano terra
Totale superficie convenzionale:				150,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				150,40 mq		

La consistenza dell'unità immobiliare al lordo delle murature (S.E.L.), ed opportunamente adeguata con i relativi coefficienti, è stata desunta ove possibile dagli elaborati di progetto reperiti durante l'accesso atti al Comune di Roverbella (MN), in mancanza di questi dalla planimetria catastale depositata presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova, previo rilievo in sede di sopralluogo delle misure di controllo.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	148	304								si
		259			A2	2	6,5 vani	145 mq	302,13 €	T	si
	27	148	303		C6	3	20 mq	23 mq	42,35 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale.

Si precisa che le attuali planimetrie catastali (prot. MN0015940 del 26.02.2016) risultano ad oggi conformi in quanto oggetto di aggiornamento eseguito dallo scrivente durante il procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 292/2015 – Tribunale di Mantova.

STATO CONSERVATIVO

Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, si possono considerare ottime, compatibili con un normale degrado dovuto all'uso e alla vetustà.

PARTI COMUNI

Per l'immobile oggetto della presente relazione esistono i seguenti Beni Comuni non Censibili con le conseguenti comunioni, pesi, servitù attive e/o passive, se e come esistenti ed aventi legali ragioni di esistere:

- Vano scala fg. 27 mapp.le 148 sub. 308;
- Portico fg. 27 mapp.le 148 sub. 308
- Centrale termica fg. 27 mapp.le 148 sub. 308
- Area cortiva fg. 27 mapp.le 148 sub. 307

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In forza degli atti e della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Roverbella (MN), relativi al bene oggetto della presente relazione, attualmente non risulta essere in corso alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di unità immobiliare a destinazione civile abitazione, costituita dal piano terra di un edificio costituito da due unità immobiliari (una al piano terra e una al primo piano), con area ortiva di pertinenza e adiacente autorimessa, sita nel Comune di Roverbella (MN), via P. Togliatti n. 10/10bis, il tutto identificato catastalmente, come già meglio specificato in precedenza, al fg. 27 mapp.le 148 sub. 304 e mapp.le 259 graffati tra loro (abitazione ed area ortiva) e mapp.le 148 sub. 303 (autorimessa).



La costruzione dell'edificio principale risale all'anno 1971, edificato in forza di regolare Licenza di Costruzione (prot. n. 234 - registro costruzioni n. 10 - pratica edilizia n. 10 del 29.01.1971) e successive varianti, come meglio sarà descritto in seguito.

La costruzione del fabbricato che ospita le autorimesse risale all'anno 1973, edificato in forza di regolare Licenza di Costruzione (prot. n. 2422 - registro costruzioni n. 120/1973 del 17.08.1973) e successiva Concessione in Sanatoria, come meglio sarà descritto in seguito.

Il compendio immobiliare oggetto della presente relazione è ubicato in una via semi-centrale del comune di Roverbella (MN), all'angolo tra via P. Togliatti e via G. Matteotti.

Dal punto di vista costruttivo è ipotizzabile che l'immobile sia formato da una struttura costituita da travi e pilastri in calcestruzzo armato e muratura portante in laterizio, il tutto poggiante su fondazioni sempre in calcestruzzo armato; per le strutture orizzontali si ipotizza che siano costituite da solai in laterocemento; la copertura dell'intero fabbricato risulta formata da struttura a padiglione mentre quella delle autorimesse è di tipo piana.

Il fabbricato dove sono collocate le autorimesse è stato edificato in aderenza all'edificio principale e sulla sua copertura piana è stata ricavata la terrazza di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare mapp. 148 sub. 306 (Unità 1).

Antistante ai garage, su parte del fronte sud, si trova una piccola tettoia (identificata catastalmente al mapp.le 148 sub. 301) di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare costituente l'Unità 1.

Tutte le murature dell'edificio sono rivestite con intonaco con finitura "graffiata" (ad eccezione del sottotetto), mentre quelle dell'autorimessa con finitura a civile.

La lattoneria del fabbricato è costituita da canali e pluviali in lamiera preverniciata.

Dal punto di vista distributivo l'unità residenziale, a cui si accede mediante ingresso comune con l'Unità 1, è disposta interamente al piano terra ed è composta da ingresso, soggiorno, cucina con sala da pranzo, bagno e tre camere da letto (il tutto con una superficie lorda pari a 133,70 mq. circa).

L'autorimessa, a cui si accede mediante passo carraio comune prospiciente via P. Togliatti, è composta da un unico ambiente (con una superficie lorda pari a 22,80 mq. circa), protetta da una tettoia in legno posta sul fronte sud, che collega la tettoia identificata catastalmente al mapp.le 148 sub. 301 con l'edificio principale.

L'unità è inoltre dotata di area ortiva (con una superficie pari a 106,00 mq. circa).

Sono inoltre presenti due cassette con struttura lignea, una edificata sull'area ortiva identificata con il mapp.le 259 con dimensioni pari a circa 3,50 x 3,50 ml. e una più piccola posta sull'area comune del fabbricato, sul fronte nord verso la proprietà del mapp.le 152.

L'altezza utile dell'unità immobiliare è pari a 3,00 ml. per l'abitazione e pari a 3,20 ml. per l'autorimessa.

Per quanto concerne gli impianti e le finiture dell'unità immobiliare si è potuto rilevare, nel sopralluogo effettuato, quanto segue:



l'unità abitativa è dotata di impianto di riscaldamento autonomo composto da caldaia murale posta nella cucina (marca Sime), alimentata a gas metano per la produzione d'acqua calda sanitaria e il riscaldamento ambiente mediante corpi scaldanti costituiti in parte da radiatori in ghisa e in parte da radiatori in acciaio; l'approvvigionamento idrico è garantito da pozzo artesiano di emungimento a servizio dell'intero fabbricato, pur essendo la zona servita da acquedotto pubblico.

Tutti i locali (residenziali e destinati a garage) sono dotati di impianto elettrico con tubazioni incassate sotto traccia con dotazione completa e di buona qualità; l'impianto prende origine dal contatore dell'azienda erogatrice dei servizi elettrici.

Oltre agli impianti sopra descritti l'immobile è dotato di impianto fognario collegato alla rete pubblica. Inoltre l'unità abitativa è dotata di impianto di raffrescamento (marca Panasonic) con l'ausilio di una unità split interna posizionata nel corridoio e motocondensante esterna.

Per quanto concerne le finiture queste si possono considerare di buon livello (tenuto conto di un recente rifacimento delle principali finiture), in quanto l'abitazione ha pavimentazione in ceramica monocottura o materiale simile, i serramenti sono formati da ante in legno dotate di vetrocamera e sistema di oscuramento con persiane avvolgibili e oscuri in legno; tutte le porte interne sono in legno tamburato.

I bagni sono dotati di sanitari in vetrochina di colore bianco, i rivestimenti sono formati da piastrelle in ceramica monocottura o materiale simile.

Tutte le pareti interne risultano tinteggiate con colori tenui a base acqua; esternamente l'intero immobile risulta essere tinteggiato.

L'autorimessa presenta pareti tinteggiate con colori tenui a base d'acqua, pavimentazione con ceramica monocottura o materiale simile, la piccola finestra è formata da anta in legno con vetro singolo mentre il portone d'ingresso è formato da un serramento in alluminio con vetro smerigliato.

L'ingresso all'immobile è garantito mediante accesso pedonale e carraio comuni a raso della via pubblica, muniti di cancello in acciaio verniciato; l'accesso carraio è dotato di apertura automatizzata.

L'area esterna risulta delimitata da muretta sormontata da inferriata in acciaio verniciato sui lati prospicienti via G. Matteotti/via P. Togliatti e da rete a maglia metallica sui restanti lati.

Le condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, si possono considerare ottime, compatibili con un normale degrado dovuto all'uso e alla vetustà.

Giova precisare che l'immobile oggetto della presente relazione è inserito in un contesto composto da due unità abitative, con le conseguenti comunioni, pesi, servitù attive e/o passive, se e come esistenti ed aventi ragioni di esistere, derivanti da tale contesto. Come risulta dall'elaborato planimetrico e dall'elenco allo stesso allegato (si veda allegato n. 2) sono parti comuni del maggior edificio:

- il mapp.le 148 sub. 307 che identifica un'area cortiva comune ai mapp.li 148 sub. 301, 148 sub. 302, 148 sub. 303, 148 sub. 304 (graffato al mapp.le 259) e 148 sub. 306 (graffato al mapp.le 261 sub. 301);



- il mapp.le 148 sub. 308 che identifica il vano scala e accessori comuni (locale centrale termica e porticato d'ingresso) ai mapp.li 148 sub. 304 (graffato al mapp.le 259) e 148 sub. 306 (graffato al mapp.le 261 sub. 301).

STATO DI OCCUPAZIONE

Dalle verifiche effettuate, dalle informazioni assunte durante i sopralluoghi e dall'esame della documentazione di causa, si prende atto che gli i

PROVENIENZE VENTENNALI

Secondo le risultanze dei Registri Immobiliari e catastali i beni sopracitati e costituenti l'Unità 2 risultano pervenuti ai signori:

-

in virtù di

- atto di vendita per Notaio G. Turricea di Roverbella in data 31.01.1971, rep. 29.712, registrato a Mantova il 08.02.1971 al n. 464, trascritto a Mantova il 08.02.1971 nn. 1328/1065 con il quale i signori
hanno acquistato la consistenza immobiliare in oggetto;
- atto di divisione per Notaio P. Galassi di Roverbella in data 16.11.2000 rep. n. 23.266, trascritto a Mantova in data 01.12.2000 nn. 13034/8286 con il quale il
;
- successione legittima in morte di
senza lasciare disposizioni testamentarie (la relativa denuncia di successione è stata registrata a Mantova il 17.01.2006 al n. 31 vol. 1499, trascritta a Mantova in data 13.02.2006, nn. 2445/1452) in virtù della quale l'eredità è devoluta ai fratelli
- atto di compravendita per Notaio P. Galassi in data 03.04.2006, Rep. n. 37675, trascritto a Mantova in data 27.04.2006, nn. 7047/3911 con il quale le si

(entrambe in regime di separazione dei beni).

Si precisa che non risulta trascritto alcun atto di accettazione d'eredità in morte di

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- trascrizione di sequestro conservativo in data 17.03.2006, nn. 4531/2546 eseguita sulla base dell'ordinanza emessa dal Tribunale di Mantova in data 15.03.2006, n. 110/1 a favore di



per la quota di comproprietà in ragione di 1/2 sulla consistenza immobiliare di cui al fg. 27 mapp.le 148 sub. 306 e mapp.le 260 sub. 301 graffati tra loro, mapp.le 148 sub. 301, mapp.le 148 sub. 302 e mapp.le 148 sub. 301 (LOTTO 2);

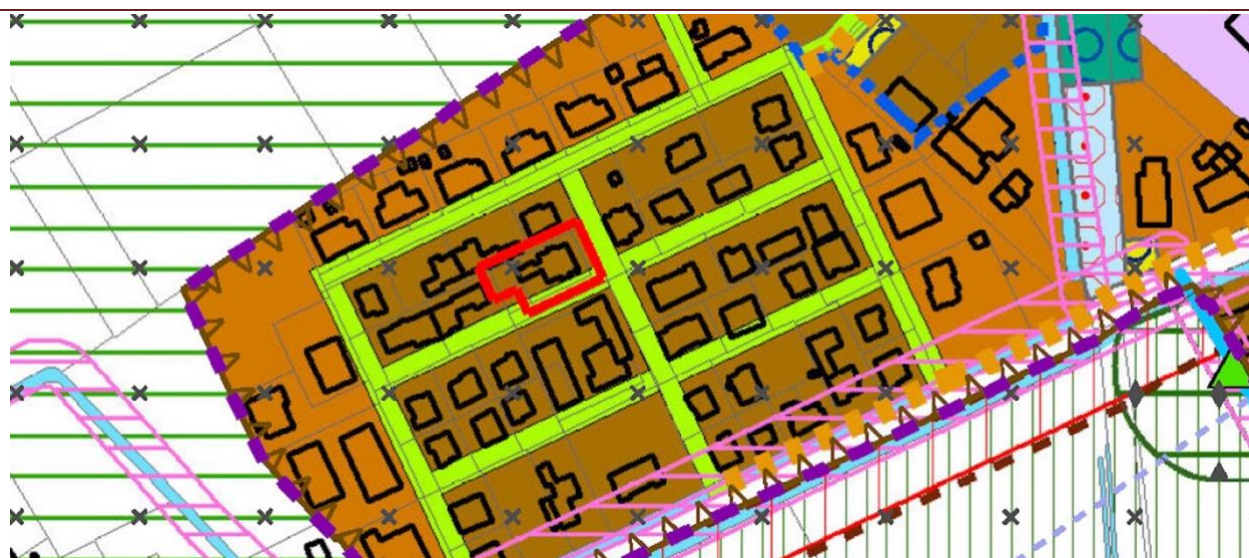
per la quota di compravendita in ragione di 1/3 sulla consistenza immobiliare di cui al fg. 27 mapp.le 148 sub. 304 e 259 graffati tra loro e mapp.le 148 sub. 303 (LOTTO 1);

per la quota di comproprietà in ragione di 5/12 della consistenza immobiliare di cui al fg. 27 mapp.le 261;

successivamente annotata di condanna esecutiva in data 04.08.2015 nn. 7699/1183

- trascrizione di domanda giudiziale – divisione giudiziale in data 08.04.2016 nn. 2397/3594.

NORMATIVA URBANISTICA



dal punto di vista urbanistico, come riportato dallo Strumento Urbanistico vigente e come attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Roverbella (MN) in data 19.12.2015 prot. n. 13051/2015 (si veda allegato n. 3), il fabbricato sopra descritto sorge in zona denominata:

- “Ambiti residenziali consolidati ad alta densità”;
- “Viabilità esistente privata”.

Gli ambiti residenziali consolidati ad alta, media e bassa densità sono ambiti destinati prevalentemente alla residenza rispettivamente ad alta, media, bassa densità edilizia in cui si prevede il completamento edificatorio e l’adeguamento degli edifici per il miglioramento della qualità abitativa.

Gli interventi edilizi ed urbanistici ammessi nei predetti ambiti sono (come definiti dall’art. 27, comma 1, della L.R. 12/2005 e s.m.i. e dall’art. 16 “Definizione degli interventi” delle Norme del P.G.T.):

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- nuova costruzione;



- demolizione;
- ricostruzione;
- ampliamento.

Gli interventi edilizi trovano attuazione, di norma, mediante PdC, DIA o SCIA. È facoltà dell'A.C. subordinare l'atto autorizzativo all'approvazione di un Progetto Planivolumetrico convenzionato per particolari esigenze di coordinamento dell'intervento con gli spazi pubblici o di uso pubblico circostanti.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica devono essere promossi mediante Piani Attuativi che configurino un comparto adeguato al fine di:

- coordinare e ricomporre i caratteri tipo-morfologici del tessuto edilizio;
- migliorare la dotazione delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;
- favorire gli interventi di mitigazione e compensazione ambientale;
- riorganizzare, se necessario, la rete viaria e delle infrastrutture.

I Piani Attuativi, per particolari motivi documentati, potranno definire indici tipo-morfologici (altezze, distanze, rapporto di copertura, rapporto di permeabilità) diversi da quelli previsti dalle Norme del P.G.T. e concordati con l'A.C.

Con riferimento all'art. 8 "Classificazione delle destinazioni d'uso" sono considerate:

- destinazione principale: Residenza;
- destinazioni complementari: attività secondarie (Artigianato di servizio) - attività terziarie-commercio (esercizi di vicinato - bar e ristoranti) - attività terziarie-direzionali (uffici, studi professionali e medici) - attività terziarie-turistiche (aziende alberghiere: alberghi - aziende alberghiere: residenze turistico alberghiere - attività ricettiva non alberghiera) - attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale).

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 52, Legge Regionale 12/05, ogni altra destinazione d'uso riconducibile e non, a quelle di cui alla classificazione dell'art. 8 delle Norme del P.G.T. "Classificazione delle destinazioni d'uso" differente da quelle sopra elencate, è da intendersi incompatibile con l'ambito considerato.

Indici e parametri urbanistici/edilizi:

- If (indice di densità fondiaria): mc./mq. 2,00 (esistente se >) - è concesso un ampliamento una tantum e per una sola volta, fino a un massimo del 20% del volume edilizio virtuale esistente ad esclusione degli edifici di interesse storico/architettonico classificati di livello 1, livello 2;
- Rc (rapporto di copertura): 50% (esistente se >);
- Rp (rapporto di permeabilità): 30% (esistente se <);
- Hf (altezza massima dei fabbricati): 11,50 ml. (esistente se >) 3 piani fuori terra;



- Dc (distanza minima delle costruzioni dai confini con proprietà di terzi): H/2 e comunque mai minore di 5,00 ml. (esistente se <);
- Dp (distanza minima delle costruzioni dagli spazi pubblici): art. 13 delle Norme del P.G.T. "Distanze delle costruzioni dagli spazi pubblici (Dp)";
- De (distanza minima tra costruzioni): H e comunque mai minore di 10,00 ml. (esistente se <).

Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi è da eseguire in conformità agli artt. 63, 64 della L.R. 12/2005 e s.m.i..

Per i parcheggi pertinenziali si fa riferimento all'art. 15 "Parcheggi privati pertinenziali" delle Norme del P.G.T..

Per i servizi minimi si fa riferimento all'art. 97 "Servizi minimi e le dotazioni per i piani attuativi e gli interventi edilizi diretti" delle Norme del P.G.T.

Nel caso di interventi di ricostruzione dovranno essere cedute le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, se non sono state già cedute all'interno di PA o PCC.

E' sempre ammesso, salvo che non sia prescritto diversamente, il cambio di destinazione d'uso dell'immobile nel rispetto dell'art. 9 "Mutamenti delle destinazioni d'uso" e dell'art. 129.5 "Destinazioni d'uso" delle Norme del P.G.T.

Il tutto come meglio specificato nelle Norme Tecniche del Piano del Governo del Territorio vigente e nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione (si veda allegato n. 3).

REGOLARITÀ EDILIZIA

dall'esame della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Roverbella (MN), con richiesta di accesso agli atti inviata a mezzo pec in data 17.12.2015, si prende atto che l'immobile oggetto della presente relazione è stato edificato in forza delle seguenti pratiche edilizie (si veda allegato n. 3):

- Licenza di costruzione prot. n. 234 registro costruzioni n. 10 pratica n. 10 del 29.01.1971 per "costruzione di una casa" rilasciata ai
 (si precisa che la sopra descritta pratica edilizia risulta essere stata messa a disposizione dal _____ in quanto non rinvenuta durante l'accesso atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Roverbella);
- Licenza di costruzione prot. n. 2422 registro costruzioni n. 120/1973 del 17.08.1973 per "costruire un rustico" rilasciata ai _____ ;
- Domanda di concessione edilizia n. prot. 10.625 del 16.11.1987 prat. n. 246/87 per "la realizzazione di una tettoia in adiacenza a fabbricato esistente in via Togliatti di proprietà dei _____
 La Commissione Edilizia nella seduta del 10.12.1987 con verbale n. 31 sospende tale pratica e chiede documentazione integrativa per poi esprimere parere contrario nella seduta del 28.03.1988 con verbale n. 21;
- Concessione edilizia n. 98 prot. n. 3263/1988 del 08.07.1988 prat. n. 78/1988 per "costruzione



di tettoia” rilasciata ai ;

- Dichiarazione di fine lavori e richiesta permesso di agibilità prot. n. 10894 del 06.12.1988 prat. n. 78/88 relativa alla concessione edilizia n. 98;
- Concessione in sanatoria n. 3 prot. n. 2120 prat. n. 115/0 del 03.11.2000 relativa a “ampliamento e cambio d’uso abitazione” rilasciata al Condono Edilizio presentata in data 27.03.1986);
- Permesso di abitabilità n. 6 del 03.11.2000 prat. n. 115 prot. n. 2.120 relativo concessione in sanatoria n. 3 del 03.11.2000.

In merito alla conformità progettuale, presa in esame la documentazione reperita nell’accesso agli atti presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Roverbella (MN) sopra riportata, lo stato dei luoghi risulta essere difforme per i seguenti elementi:

- a. si è riscontrata una diversa altezza dei vani dell’abitazione, in quanto sugli elaborati grafici viene indicata un’altezza pari a 3,10 ml. mentre dai rilievi effettuati è stata riscontrata un’altezza pari a 3,00 ml.;
- b. si è riscontrata l’assenza della tramezzatura tra la cucina e la zona sala da pranzo;
- c. si è riscontrata la presenza di una piccola tramezza all’interno dell’autorimessa;
- d. si è riscontrata la presenza di una tettoia antistante l’ingresso dell’autorimessa di collegamento tra la tettoia identificata catastalmente con il mapp.le 148 sub. 301 e l’edificio principale;
- e. si è riscontrata la presenza di una prima casetta con struttura lignea edificata sull’area ortiva identificata con il mapp.le 250 con dimensioni pari a circa 3,50 x 3,50 ml.;
- f. si è riscontrata la presenza di una seconda piccola casetta con struttura lignea posta sull’area comune del fabbricato, sul fronte nord verso la proprietà del mapp.le 152.

Lo scrivente ritiene che le difformità sopra descritte ai punti a., b. e c. siano emendabili mediante richiesta di adeguato titolo abilitativo al Comune di Roverbella (MN), previa la verifica di tutti i parametri urbanistici in vigore.

In merito al punto d., tenuto conto che tale manufatto risulta pregiudicare i rapporti aeroilluminanti dell’adiacente zona soggiorno, di fatto coprendo l’apertura finestrata di detto ambiente, sarà necessario la sua rimozione al fine di garantire un’adeguata illuminazione della zona soggiorno.

In merito ai punti e. ed f., tenuto conto che tali manufatti risultano edificati ad una distanza dai confini inferiore a quella consentita dalle vigenti Norme Tecniche di Attuazione, sarà necessario la loro rimozione.

A titolo prudenziale verrà adottata una svalutazione del valore dell’immobile oggetto di stima pari a € 8.000,00, a fronte dei costi tecnico/amministrativi, oblativi da sostenere per emendare le sopra citate difformità e per le rimozioni sopra indicate, fatto salvo maggiori oneri che l’Amministrazione Comunale potrebbe richiedere, in sede di presentazione di titolo abilitativo, oggi non determinabili.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità.



- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA LOTTO 2

Appartamento Roverbella (MN) - via P. Togliatti n. 10		Superficie lorda	Coefficiente di adeguamento	Superficie ragguagliata
LOTTO 2				
	piano terra	mq. 133,70	1,00	mq. 133,70
	autorimessa	mq. 22,80	0,50	mq. 11,40
	area ortiva	mq. 106,00	0,05	mq. 5,30
		sup. totale ragguagliata		mq. 150,40
	Valore stimato (arrotondato)	mq. 150,40 x € 850,00 = € 128.000,00		
	Svalutazione per difformità urbanistiche	-€ 8.000,00		
	Valore totale stimato dell'intera proprietà	€ 120.000,00		
	Valore stimato della quota indivisa pari a 1/3	€ 40.000,00		
	Valore stimato della quota indivisa pari a 1/3 (arrotondato)	€ 32.000,00		
	tenuto conto della svalutazione per la scarsa appetibilità della quota indivisa	(euro trentaduemila/00)		

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto Stimatore 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 22/09/2024

L'Esperto Stimatore
Geom. Zunica Glauco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato 1_Documentazione operazioni preliminari
- ✓ Altri allegati - Allegato 2_Documentazione catastale
- ✓ Altri allegati - Allegato 3_Documentazione catastale aggiornata
- ✓ Altri allegati - Allegato 4_Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Allegato 5_Documentazione ipotecaria
- ✓ Altri allegati - Allegato 6_Documentazione urbanistica

