

TRIBUNALE DI MANTOVA
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 8/2025

- **OMISSIS** -

NONCHE' DEI SOCI

- **OMISSIS** -

- **OMISSIS** -


RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Giudice Delegato: Dott. Mauro Pietro Bernardi

Curatore: Avv. Nicola Bardini

Perito Estimatore: Geom. Luca Borghi
Via Bologna n. 6
46051 San Giorgio Bigarello (MN)
Email: geometraborghi@gmail.com
Pec: luca.borghi1@geopec.it
Tel.: 349/3229557

Liquidazione Giudiziale:- OMISSIS -

 <p>Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Mantova</p> <p>Isritto al n. 2582</p>	<p>Geom. Luca Borghi Via Bologna n. 6 46051 San Giorgio Bigarello (MN) Cell.: 3493229557 geometraborghi@gmail.com luca.borghi1@geopec.it</p>
--	--

Sommario

1. PREMESSE	4
2. OPERAZIONI PERITALI	4
3. CRITERI DI STIMA DEL BENE MOBILE REGISTRATO	4
4. STIMA DEL BENE MOBILE E FORMAZIONE DEL LOTTO	5
LOTTO UNICO.....	5
Bene Mobile Registrato	5
5. CRITERI DI STIMA DEI BENI IMMOBILI	5
6. STIMA DEI BENI IMMOBILI E FORMAZIONE DEI LOTTI	5
LOTTO 1	6
DESCRIZIONE	6
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	6
CONFINI.....	6
INTESTAZIONE CATASTALE	7
CONFORMITA' CATASTALE	7
TITOLARITA'	7
PROVENIENZA VENTENNALE	8
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	9
SERVITU'	9
POSSESSO	10
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE.....	10
INQUADRAMENTO URBANISTICO	10
TITOLI EDILIZI.....	11
CONFORMITA' EDILIZIO – URBANISTICA.....	11
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	12
DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA E STIMA DEL VALORE DI MERCATO.....	12
LOTTO 2	14
DESCRIZIONE.....	14
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	14
CONFINI.....	15
INTESTAZIONE CATASTALE	15
CONFORMITA' CATASTALE	15
TITOLARITA'	15
PROVENIENZA VENTENNALE	16
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	16
SERVITU'	16
POSSESSO	17
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE.....	17
INQUADRAMENTO URBANISTICO	18
TITOLI EDILIZI.....	18
CONFORMITA' EDILIZIO – URBANISTICA.....	18
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	19
DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA E STIMA DEL VALORE DI MERCATO.....	19
LOTTO 3	21
DESCRIZIONE.....	21
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	21
CONFINI.....	21
INTESTAZIONE CATASTALE	21
CONFORMITA' CATASTALE	22
TITOLARITA'	22
PROVENIENZA VENTENNALE	23
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	23
SERVITU'	23
POSSESSO	24
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE.....	24
INQUADRAMENTO URBANISTICO	25
TITOLI EDILIZI.....	25



**Collegio
Geometri e Geometri Laureati
della Provincia di Mantova**

Iscritto al n. 2582

Geom. Luca Borghi
Via Bologna n. 6
46051 San Giorgio Bigarello (MN)
Cell.: 3493229557
geometraborghi@gmail.com
luca.borghi1@geopec.it

CONFORMITA' EDILIZIO – URBANISTICA.....	25
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	26
DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA E STIMA DEL VALORE DI MERCATO.....	26
7. CONCLUSIONI.....	28
ALLEGATI.....	28



**Collegio
Geometri e Geometri Laureati
della Provincia di Mantova**

Iscritto al n. 2582

Geom. Luca Borghi
Via Bologna n. 6
46051 San Giorgio Bigarello (MN)
Cell.: 3493229557
geometraborghi@gmail.com
luca.borghi1@geopec.it

1. PREMESSE

In data 24/03/2025 il sottoscritto Geom. Luca Borghi, nato a Mantova il 9 maggio 1976, C.F.: BRG LCU 76E09 E897O, libero professionista con studio in San Giorgio di Mantova (MN), Via Bologna n. 6, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Mantova al n. 2582, veniva nominato perito estimatore dal Giudice Dott. Mauro Pietro Bernardi, previa istanza del curatore della liquidazione giudiziale, Avv. Nicola Bardini, con l'incarico di valutare i beni mobili ed immobili indicati nel verbale di inventario redatto in data 21/03/2025, in atti della procedura, con esclusione di quelli già valutati o abbandonati.

2. OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto Geom. Luca Borghi, nella sua qualità di perito estimatore del compendio mobiliare ed immobiliare oggetto della liquidazione giudiziale, nell'assolvimento dell'incarico assegnato, premette:

- di aver provveduto ai necessari accertamenti catastali ed alle opportune ispezioni ipotecarie (Allegato n. 5 e 6);
- di aver effettuato, in data 19/05/2025, alla presenza di - OMISSIS - ed - OMISSIS -, ed in data 05/06/2025, alla presenza del Sig. - OMISSIS -, i sopralluoghi per i rilievi peritali del compendio mobiliare ed immobiliare oggetto della procedura in epigrafe;
- di aver proceduto, in data 19/05/2025, all'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castellucchio (MN) per le verifiche di regolarità edilizia, estraendo copia della relativa documentazione (Allegato n. 7).

3. CRITERI DI STIMA DEL BENE MOBILE REGISTRATO

Il sottoscritto procederà di seguito alla stima del bene mobile registrato di seguito descritto, così come richiesto dal curatore della liquidazione giudiziale Avv. Nicola Bardini, con esclusione quindi degli altri beni mobili inventariati per espressa dispensa di quest'ultimo.


Sentiti gli operatori del settore ed alcuni commercianti di motocicli storici, consultate le indicazioni riportate su diversi siti internet e sulla stampa specializzata, si è formulato il valore unitario di realizzo (prudenziale), IVA esclusa, come sotto riportato.

Stante l'impossibilità di verificare il funzionamento del motociclo, parzialmente smontato, il sottoscritto ha assunto le relative informazioni direttamente dal Signor - OMISSIS -.

Allo scrivente è inoltre stata consegnata la carta di circolazione (Allegato n. 2), ma non vi è alcuna certezza che siano stati regolarmente pagati i bolli annuali.

Si precisa inoltre che non è stato possibile verificare se detto motociclo sia stato oggetto di eventuali interventi manutentivi data l'assenza della relativa documentazione.

Per una migliore individuazione e descrizione del bene mobile in esame si allegano alla presente, la fotocopia della carta circolazione reperita e le fotografie dello stesso (Allegato n. 2).

 <p>Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Mantova</p> <p>Iscritto al n. 2582</p>	<p>Geom. Luca Borghi Via Bologna n. 6 46051 San Giorgio Bigarello (MN) Cell.: 3493229557 geometraborghi@gmail.com luca.borghi1@geopec.it</p>
---	--

4. STIMA DEL BENE MOBILE E FORMAZIONE DEL LOTTO

Essendo oggetto di stima un unico bene mobile registrato il sottoscritto procede alla formazione di un unico lotto, come di seguito descritto:

LOTTO UNICO

Bene Mobile Registrato

1) Motociclo per trasporto di persone – uso proprio, **Piaggio Vespa 125 mod VNB**, anno di immatricolazione 1962, targa MN054235, cilindrata 123 cc, alimentazione: miscela, km n.d., ultima revisione 08/07/2020 (esito regolare);

Valore stimato: Euro **2.500,00**

Al momento del sopralluogo del 05/06/2025 il motociclo risultava in buone condizioni manutentive ma parzialmente smontato. A titolo esemplificativo e non esaustivo risultava privo della fanaleria, delle selle, del contachilometri, dei cofani laterali, della ruota di scorta, degli specchietti retrovisori, del commutatore luci, del manicotto soffiato aspirazione, del coperchio del carburatore. Per una migliore descrizione dello stato e delle condizioni manutentive del motociclo si rimanda alla relazione fotografica (Allegato n. 2).

Si precisa che al momento del sopralluogo il motociclo si trovava presso l'abitazione del Sig. - OMISSIS -. Lo stesso riferiva al sottoscritto che il motociclo si trovava in quelle condizioni (parzialmente smontato) ed in corso di sistemazione a causa di un incidente stradale occorsogli.

5. CRITERI DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

La stima del più probabile valore di mercato dei beni immobili di seguito descritti è stata effettuata secondo il principio di prudenzialità volto ad adottare valori unitari di mercato che portino ad una valutazione complessiva il più possibile aderente all'attuale mercato immobiliare. Nel determinare i valori unitari di mercato sono stati considerati, tra l'altro, i valori O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare - fonte Agenzia delle Entrate, secondo semestre 2024 - ultima quotazione disponibile). Sono state altresì assunte informazioni da operatori economici del settore e stampa specializzata e sono stati adottati i metodi: a) di stima sintetico – comparativo; b) confronto di mercato (MCA), ove erano disponibili sufficienti comparabili. La valutazione non ha trascurato l'aspetto legato alla regolarità urbanistica che incide direttamente sulla commercialità dei beni immobili.

6. STIMA DEI BENI IMMOBILI E FORMAZIONE DEI LOTTI

Per la conformazione dei beni immobili in esame, per la loro ubicazione, per la distribuzione degli impianti tecnologici agli stessi asserviti, per la loro appetibilità e per la loro destinazione d'uso, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di tre lotti di seguito descritti.



**Collegio
Geometri e Geometri Laureati
della Provincia di Mantova**

Iscritto al n. 2582

Geom. Luca Borghi
Via Bologna n. 6
46051 San Giorgio Bigarello (MN)
Cell.: 3493229557
geometraborghi@gmail.com
luca.borghi1@geopec.it

LOTTO 1

Comune di Castellucchio (MN), loc. Ospitaletto, Via Giuseppe Verdi n. 2 - 4, Fg. 34, p.lla 157 subb. 1 e 301.

DESCRIZIONE

Proprietà, gravata dal diritto di abitazione a favore di Spotti Clara, di bene immobile sito in Comune di Castellucchio (MN), loc. Ospitaletto, Via Giuseppe Verdi n. 2 - 4, composto da fabbricato con annessa area cortiva, costituito da due unità immobiliari e precisamente:

- unità immobiliare adibita ad abitazione, sviluppantesi al piano terra (rialzato), composta da: ingresso, cucina, soggiorno, corridoio, servizio igienico, tre camere da letto, con annessi locali sgombero, centrale termica, cantina ed area cortiva esclusiva circostante su tre lati;
- unità immobiliare adibita a garage, al piano terra.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Risulta censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Castellucchio (MN), al Fg. **34**

- p.lla **157** sub. **1**, Via Giuseppe Verdi n. 4, piano: T, Cat. A/3, cl. 2, vani 9, Sup. Cat. Tot. mq 0, R.C. Euro 427,63;
- p.lla **157** sub. **301**, Via Giuseppe Verdi n. 2, piano: T, Cat. C/6, cl. 2, mq 20, Sup. Cat. Tot. mq 22, R.C. Euro 41,32.

Si precisa che come risulta dalle visure catastali storiche (Allegato n. 5):

* al Catasto dei Fabbricati:

- la p.lla 157 sub. 1, di 9 vani, deriva dalla p.lla 157, di 9 vani, giusta VARIAZIONE del 19/05/2000 Pratica n. 44720 in atti dal 19/05/2000 VARIATA ID. CATASTALE (n. 45.1/2000);
- la p.lla 157, di 9 vani, deriva dalla p.lla 157, di 6,5 vani, giusta variazione VARIAZIONE del 01/10/1986 in atti dal 19/07/1999 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. 5259.1/1986);
- la p.lla 157, di 6,5 vani, risulta sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987;
- la p.lla 157 sub. 301 risulta dalla sua edificazione con denuncia di UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 07/06/2000 Pratica n. 55983 in atti dal 07/06/2000 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 601.1/2000);

* al Catasto dei Terreni:

- la p.lla 157, Ente Urbano di Ha 0.04.37, deriva dalla p.lla 157, Fu d'accert di Ha 0.04.37, con tipo mappale del 27/04/2000 Pratica n. MN0031252 in atti dal 03/03/2004 (n. 31254.1/2000);
- la p.lla 157, Fu d'accert di Ha 0.04.37, deriva dalla p.lla 157 Fu d'accert di Ha 0.05.00, in forza di frazionamento del 12/09/1992 in atti dal 26/09/1992 (n. 54254.1/1992);
- la p.lla 157 di Ha 0.05.00 risulta sin dall'impianto dall'impianto meccanografico del 18/10/1976.

CONFINI

(in corpo unico ed in senso N.E.S.O.): con p.lle 111 (Lotto 2), 119, 115, 112, 150, 112, 132 e 108; salvo più esatti e come in fatto, così come risulta dall'estratto di mappa che si allega alla presente (Allegato n. 5).

Si precisa che alcuni confini non risultano materializzati.



**Collegio
Geometri e Geometri Laureati
della Provincia di Mantova**

Iscritto al n. 2582

Geom. Luca Borghi
Via Bologna n. 6
46051 San Giorgio Bigarello (MN)
Cell.: 3493229557
geometraborghi@gmail.com
luca.borghi1@geopec.it

INTESTAZIONE CATASTALE

- OMISSIS -, proprietà 1/2;
- OMISSIS -, proprietà 1/2.

Si precisa che l'intestazione catastale non risulta aggiornata a seguito del decesso del Sig. - OMISSIS - avvenuto in data - OMISSIS -, come meglio precisato al successivo capitolo "Titolarietà".

CONFORMITA' CATASTALE

Ai sensi della vigente normativa:


- l'intestazione catastale **non** risulta conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari per le precisazioni indicate al successivo capitolo "Titolarietà";
- lo stato di fatto della **p.lla 157 sub. 1** di cui al presente Lotto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, **non risulta conforme** ai dati catastali sopra riportati ed alla planimetria depositata in Catasto (Allegato n. 5), poiché:
 - nello stato dei luoghi risulta realizzata una diversa distribuzione degli spazi interni mediante demolizione di alcune tramezze; in particolare risulta demolita la tramezza che separava la cucina dalla sala da pranzo e risulta demolito il locale doccia realizzato all'interno del locale sgombero;
 - l'area cortiva esclusiva non risulta correttamente raffigurata.
Inoltre:
 - in banca dati l'unità immobiliare risulta priva della superficie catastale.
 - risultano alcune imprecisioni grafiche di modesta entità.
- lo stato di fatto della **p.lla 157 sub. 301** di cui al presente Lotto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, **non risulta conforme** ai dati catastali sopra riportati ed alla planimetria depositata in Catasto (Allegato n. 5), poiché nello stato dei luoghi:
 - risulta realizzata una terrazza (non raffigurata in planimetria catastale), sulla copertura del garage, cui si accede attraverso la confinante unità immobiliare p.lla 111 sub. 303 - 157 sub. 303 (graffate fra loro - lotto 3), anch'essa oggetto della presente procedura;
 - l'accesso carraio risulta trasformato in porta con dimensioni 70x195.
Inoltre risultano alcune imprecisioni grafiche di modesta entità.

Si precisa che il sottoscritto ha provveduto a presentare all'Agenzia delle Entrate - Territorio, in data 07/04/2025, un foglio di osservazioni, mediante contact center, per la corretta associazione della planimetria catastale inerente l'unità immobiliare p.lla 157 sub. 1, poiché risultava erroneamente associata a quella del garage (p.lla 157 sub. 301); il contact center risulta evaso correttamente in data 10/04/2025 (Allegato n. 5).

Sarà quindi necessario presentare idoneo accatastamento, mediante procedura DOcFA, per aggiornare le planimetrie catastali allo stato dei luoghi, il cui costo complessivo, comprensivo di oneri catastali, spese, compensi ed accessori di legge, salvo ulteriori costi oggi non preventivabili, viene stimato in Euro 1.100,00 circa.

TITOLARITA'

- OMISSIS -, proprietà 1/2;

 <p>Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Mantova</p> <p>Isritto al n. 2582</p>	<p>Geom. Luca Borghi Via Bologna n. 6 46051 San Giorgio Bigarello (MN) Cell.: 3493229557 geometraborghi@gmail.com luca.borghi1@geopec.it</p>
--	--

-- OMISSIS --
, proprietà 1/4;
-- OMISSIS -, proprietà 1/4;
fatto salvo il diritto di abitazione spettante a - OMISSIS -,
in forza di quanto riportato nel sottoindicato capitolo relativo alla provenienza ventennale.

Si precisa che:

- il Sig. - OMISSIS --
, è deceduto in Mantova il - OMISSIS -, come risulta dall'estratto per riassunto dal registro dell'atto di nascita rilasciato da Comune di Mantova in data 30/04/2025 (Allegato n. 3);
- nel verbale di inventario del 21/03/2025, in atti della presente procedura, risulta indicato che **sull'immobile in oggetto grava il diritto di abitazione a favore della Sig.ra** - OMISSIS
, quale coniuge superstite del de cuius - OMISSIS -;

- con verbale di inventario di eredità beneficiata in data 04/04/2025 nn. 2897/2014 di rep. e racc. Notaio Paola Cavandoli di Mantova, si è proceduto alla definizione dell'inventario dell'eredità del compianto Sig. - OMISSIS -.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto ed aggiornate al 31/03/2025 risulta che il coniuge - OMISSIS - ed il figlio - OMISSIS -, hanno accettato l'eredità con beneficio di inventario con atto in data 26/03/2025 ai nn. 2893/2011 di rep. e racc. Notaio Paola Cavandoli di Mantova, ivi trascritto in data 27/03/2025 ai nn. 3839/2714.

PROVENIENZA VENTENNALE

Dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto (Allegato n. 6) presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, ed aggiornate al 31/03/2025, risulta che:

- 1) in virtù di atto di compravendita in data 31/03/1972 nn. 15024/5690 di rep. e racc. Notaio Massimo Aporti di Mantova, ivi trascritto a Mantova in data 15/04/1972 ai nn. 2700/1922, l'originario appezzamento di terreno p.lla 157 - OMISSIS -, in ragione del diritto di piena proprietà;
- 2) in virtù di successione ex lege in morte di - OMISSIS -, apertasi in data 15/09/2004 (dichiarazione di successione registrata a Mantova in data 02/12/2004 al n. 10 vol. 1464, ivi trascritta in data 25/01/2005 ai nn. 1021/687; accettazione tacita di eredità trascritta a Mantova in data 09/03/2021 ai nn. 2817/2064), gli immobili in oggetto passarono in proprietà ad - OMISSIS - e - OMISSIS -, come sopra generalizzati, salvo il diritto di abitazione spettante al coniuge - OMISSIS -;
- 3) in virtù di successione ex lege in morte di - OMISSIS -, apertasi il 07/01/2025 (in corso di registrazione poiché nei termini; accettazione di eredità con beneficio di inventario trascritta a Mantova in data 27/03/2025 ai nn. 3839/2714, in forza di atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario in data 26/03/2025 nn. 2893/2011 di rep. e racc. Notaio Paola Cavandoli), la proprietà della quota indivisa di un mezzo dell'immobile in oggetto passò al coniuge - OMISSIS - ed al figlio - OMISSIS -, in ragione di un mezzo ciascuno.



Collegio
Geometri e Geometri Laureati
della Provincia di Mantova

Iscritto al n. 2582

Geom. Luca Borghi
Via Bologna n. 6
46051 San Giorgio Bigarello (MN)
Cell.: 3493229557
geometraborghi@gmail.com
luca.borghi1@geopec.it

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto (Allegato n. 6) presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, ed aggiornate al 31/03/2025, a carico dei nominativi in oggetto sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) **costituzione di fondo patrimoniale trascritto a Mantova in data 09/03/2021 ai nn. 2816/2063**, in forza di atto in data 04/03/2021 nn. 49283/15946 di rep. e racc. Notaio Fabio Vaini, avente ad oggetto, tra l'altro, le particelle in esame;
- 2) **costituzione di fondo patrimoniale trascritto a Mantova in data 09/03/2021 ai nn. 2818/2065**, in forza di atto in data 05/03/2021 nn. 49285/15948 di rep. e racc. Notaio Fabio Vaini, avente ad oggetto, tra l'altro, le particelle in esame;
- 3) **domanda giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione, trascritta a Mantova in data 04/06/2024 ai nn. 7353/5437**, avente ad oggetto la costituzione di fondo patrimoniale trascritto a Mantova in data 09/03/2021 ai nn. 2818/2065;
- 4) **domanda giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione, trascritta a Mantova in data 04/06/2024 ai nn. 7354/5438**, avente ad oggetto la costituzione di fondo patrimoniale trascritto a Mantova in data 09/03/2021 ai nn. 2816/2063;
- 5) **sentenza di apertura di liquidazione giudiziale trascritta a Mantova il 09/05/2025 ai nn. 6079/4310**.

SERVITU'

- **costituzione di diritti reali a titolo gratuito, trascritta a Mantova in data 18/05/1992 ai nn. 5045/3454**, a favore Parrocchia di San Bartolomeo Apostolo, contro - OMISSIS -, avente ad oggetto i mapp. 157 e 111 del fg. 34. Si riporta di seguito letteralmente quanto indicato nel quadro "D" della relativa nota di trascrizione: *"Il rev. Don Cesare Lucchini, quale legale rappresentante della Parrocchia di "S. Bartolomeo Apostolo" dichiara di acconsentire come di fatto acconsente all'ampliamento del fabbricato di proprietà del signor - OMISSIS - da realizzarsi in allineamento dell'edificio esistente, rispettando comunque la distanza di mt. 10 dall'Oratorio Parrocchiale. Il Signor - OMISSIS - dichiara di conoscere la destinazione d'uso del terreno, adiacente al proprio, di proprietà della Parrocchia per lo svolgimento di attività parrocchiali anche rumorose, in orari stabiliti a discrezione della Parrocchia stessa e dichiara che mai si opporrà all'esercizio di tali attività."*

Si allega alla presente la relativa nota di trascrizione (Allegato n. 6).

Nello stato dei luoghi:

- l'immobile in oggetto ha accesso e recesso pedonale e carraio alla via pubblica attraverso le confinanti p.lle 115 e 116 del fg. 34 di Castellucchio (estraneae alla liquidazione giudiziale in oggetto);
- la p.lla 157 sub. 1 è di fatto gravata dalla servitù di passaggio pedonale e carraio a favore della confinante p.lla 111 (lotto 2) anch'essa oggetto della presente procedura;
- l'accesso alla porzione di terrazza sovrastante la p.lla 157/1, in esame, avviene attraverso la restante porzione di terrazza delle p.lle 157/303 – 111/303 (graffate) di cui al lotto 2;
- secondo quanto riferito dal Sig. - OMISSIS -, il tubo di adduzione della fornitura idrica servente l'immobile in oggetto, attraversa la confinante p.lla 111 (lotto 2), per collegarsi all'acquedotto pubblico.



**Collegio
Geometri e Geometri Laureati
della Provincia di Mantova**

Iscritto al n. 2582

Geom. Luca Borghi
Via Bologna n. 6
46051 San Giorgio Bigarello (MN)
Cell.: 3493229557
geometraborghi@gmail.com
luca.borghi1@geopec.it

Si precisa che, poiché entrambi gli immobili di cui ai Lotti 1 e 2 appartengono in parte agli stessi soggetti, non si può escludere che nello stato dei luoghi esistano ulteriori servitù per il passaggio di tubazioni, cavi e/o sottoservizi.

POSSESSO

Al momento del sopralluogo entrambe le unità immobiliari risultavano occupate dalla Sig.ra Spotti Clara.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

L'immobile è composto da:

- strutture portanti verticali in laterizi (blocchi alveolati) intonacati e tinteggiati;
- strutture portanti orizzontali in latero cemento;
- tetto in latero cemento con manto di copertura in tegole.

L'unità immobiliare adibita ad **abitazione** all'interno presenta:

- pareti interne intonacate al civile e tinteggiate/spatolate;
- pareti del servizio igienico parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica
- serramenti esterni in legno muniti di vetro singolo, tapparelle in plastica e zanzariere;
- porta d'ingresso in legno;
- serramenti interni in legno, taluni con inserti in vetro smerigliato;
- pavimentazione in piastrelle di ceramica;
- impianto elettrico sottotraccia dotato di quadro elettrico, di interruttori, di punti luce e di prese per forza motrice;
- impianto idro-termo-sanitario sottotraccia dotato di caldaia a gas sia per riscaldamento che per la produzione di acqua calda sanitaria e di termosifoni in ghisa;
- servizio igienico dotato di doccia, bidet, w.c. e lavandino, tutti con rubinetteria di livello normale;
- impianto di climatizzazione dotato di split a parete.

Il garage, allo stato grezzo, risulta provvisto di impianto di illuminazione fuori traccia.

L'area esterna, parzialmente recintata, risulta in parte pavimentata in lastra di pietra naturale ed in parte tenuta a verde.

L'immobile risulta complessivamente in condizioni manutentive insufficienti. Porzioni delle murature interne ed esterne, nonché, del pavimento, risultano interessate da alcune crepe. Il davanzale della camera da letto matrimoniale risulta fessurato. Si nota la formazione di muffa in alcuni punti delle pareti e del soffitto del bagno. All'esterno l'intonaco risulta scrostato in alcuni punti.

Per una migliore descrizione delle caratteristiche del bene immobile in esame si rimanda all'allegata relazione fotografica (Allegato n. 4).

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'immobile risulta in zona denominata "**Ambiti di Completamento Residenziale (ACR1)**", di cui all'art. 8.8 del Piano delle Regole, in classe 2 di fattibilità geologica, così come risulta dall'estratto di P.G.T. vigente, con relativa legenda, allegati alla presente (Allegato n. 7), cui si fa ogni più ampio riferimento.



Collegio
Geometri e Geometri Laureati
della Provincia di Mantova

Iscritto al n. 2582

Geom. Luca Borghi
Via Bologna n. 6
46051 San Giorgio Bigarello (MN)
Cell.: 3493229557
geometraborghi@gmail.com
luca.borghi1@geopec.it

TITOLI EDILIZI

Dall'esame della documentazione reperita nel corso dell'accesso agli atti, effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castellucchio (MN) in data 19/05/2025, è emerso che l'immobile risulta edificato in epoca successiva al primo settembre 1967 in virtù di:

- Concessione Edilizia n. 3/72 rilasciata dal Comune di Castellucchio in data 26/01/1972, avente ad oggetto "costruire un nuova casa d'abitazione civile"; inizio lavori in data 06/09/1972; fine lavori in data 10/10/1973; abitabilità rilasciata in data 21/11/1973.

Successivamente l'immobile è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione n. 153/88, rilasciata dal Comune di Castellucchio in data 03/10/1988 prot. n. 153/88, avente ad oggetto la costruzione di un barbecue esterno in muratura;

- Concessione in Sanatoria n. 4305/86 di prot., n. 318 di P.E., rilasciata dal Comune di Castellucchio in data 05/01/1990;

- Concessione in Sanatoria n. 4305/86 di prot., n. 319 di P.E., rilasciata dal Comune di Castellucchio in data 05/01/1990;

cui ha fatto seguito il rilascio del Certificato di Agibilità n. 4305/86 di prot., n. 319 di P.E., rilasciata dal Comune di Castellucchio in data 05/01/1990;

- Concessione Edilizia n. 35/92, n. 811 di prot., rilasciata dal Comune di Castellucchio in data 15/10/1992, avente ad oggetto: "edificio unifamiliare in ampliamento ad edificio esistente";

- Concessione Edilizia n. 55/95, n. 732/95 di prot., rilasciata dal Comune di Castellucchio in data 11/05/1995, avente ad oggetto: "edificio unifamiliare in ampliamento ad edificio esistente – variante alla P.E. n. 35/92". Si precisa che il certificato di agibilità n. 4345 di prot., rilasciato in data 30/07/2013, contenuto nella pratica edilizia di cui alla predetta concessione, risulta relativo alle unità immobiliari p.lle 111 subb. 301 e 302, con esclusione quindi della p.la 157 sub. 301 (garage).

- C.I.L.A. per manutenzione straordinaria copertura abitazione prot. n. 7550 del 30/09/2017, n. 88/2017 di P.E.

Dall'esame della documentazione reperita con accesso atti non è emersa alcuna dichiarazione di conformità degli impianti, pertanto lo scrivente non è in grado di riferire se gli stessi siano a norma e perfettamente funzionanti.

Per l'immobile in esame:

- non risultano essere state presentate domande di condono edilizio ai sensi della Legge n° 47/1985 e della Legge n° 724/1994, fatta eccezione per quanto sopra indicato;

- non risulta alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

Si allegano alla presente la documentazione reperita a seguito dell'accesso agli atti, nonché, la relativa richiesta e l'esito della ricerca (Allegato n. 7).

CONFORMITA' EDILIZIO – URBANISTICA

Confrontando gli elaborati progettuali allegati alle succitate pratiche edilizie e lo stato dei luoghi, al netto delle tolleranze costruttive (DPR 380/01), il sottoscritto ha riscontrato, nello stato di fatto, le seguenti difformità:

- quanto alla p.la 157 sub. 1:

a) diversa distribuzione spazi interni realizzata mediante demolizione dell'originaria tramezza che separava la cucina dalla sala da pranzo;

b) demolizione del locale doccia posto nel locale sgombero (rimessa);

c) il barbecue esterno in muratura risulta differente per posizione e geometrie rispetto a quanto autorizzato;

d) oltre ad alcune imprecisioni grafiche di modesta entità.



**Collegio
Geometri e Geometri Laureati
della Provincia di Mantova**

Iscritto al n. 2582

Geom. Luca Borghi
Via Bologna n. 6
46051 San Giorgio Bigarello (MN)
Cell.: 3493229557
geometraborghi@gmail.com
luca.borghi1@geopec.it

- quanto alla p.lla 157 sub. 301:

- a) l'accesso carraio risulta in parte tamponato;
- b) oltre ad alcune imprecisioni grafiche di modesta entità.

Vista la sanabilità delle difformità rilevate, il sottoscritto, quantifica il costo minimo presunto per la presentazione di idonea pratica edilizia per l'ottenimento della sanatoria in 7.000,00 Euro circa, comprensivi della sanzione pari ad Euro 1.032,00 circa (fatta salva una diversa determinazione dell'Ufficio competente al momento dell'effettiva presentazione della pratica di sanatoria), delle spese e dei compensi tecnici con i relativi accessori di legge. Detta somma verrà portata in detrazione dal valore stimato del Lotto.

Dai predetti costi restano esclusi quelli inerenti l'eventuale valutazione della sicurezza ai fini sismici volta alla presentazione della segnalazione certificata di agibilità inerente il garage, al momento non quantificabili.

Si precisa che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità rilevate ed alla quantificazione dei relativi oneri o dei costi delle eventuali riduzioni in pristino, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo. Per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, quest'ultimo non può sostituirsi alle valutazioni e determinazioni che competono per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, determinazioni che gli uffici rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di idonea pratica completa di elaborati dettagliati. Ne consegue che gli importi come sopra indicati debbano intendersi orientativi e previsionali. In conclusione si precisa che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni, anche in relazione ad una diversa determinazione degli Uffici competenti al momento dell'effettiva presentazione della pratica di sanatoria, e che le deduzioni riportate sono riferite alla normativa vigente al momento della redazione del presente elaborato peritale.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA


Relativamente all'immobile in oggetto si precisa che, a tutto il 13/02/2025 (data della sentenza di liquidazione giudiziale), non risulta depositato alcun A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) presso il C.E.E.R. (Catasto Energetico Edifici Regionale – Regione Lombardia).

DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA E STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Il calcolo della superficie commerciale, al lordo delle murature, opportunamente adeguato con i relativi coefficienti, è stato effettuato mediante:

- misure grafiche delle planimetrie catastali e/o degli elaborati progettuali reperiti;
- misure di controllo direttamente rilevate in fase di sopralluogo.

Considerati l'ubicazione, la consistenza, le condizioni manutentive, la regolarità edilizia, la destinazione d'uso, lo stato di occupazione, le servitù, tratte le opportune informazioni sull'andamento del mercato immobiliare e sulla commerciabilità di immobili analoghi siti nella medesima zona, tenuto conto dei valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate) aggiornati al secondo semestre 2024, ultimo aggiornamento disponibile (Allegato n. 8), lo scrivente valuta prudenzialmente il più probabile valore di mercato come di seguito descritto:


 <p>Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Mantova</p> <p>Iscritto al n. 2582</p>	<p>Geom. Luca Borghi Via Bologna n. 6 46051 San Giorgio Bigarello (MN) Cell.: 3493229557 geometraborghi@gmail.com luca.borghi1@geopec.it</p>
---	--

Abitazione con garage ed area cortiva - Via Verdi n. 2 - 4 - Castellucchio (MN)					
	Sup.	Coef.	Sup.Com.	Prezzo/mq	Valore
Fg. 34 p.lla 157/1 - 157/301					
<u>Piano Terra</u>					
Locali Principali	125,48	1,00	125,48		
Locali Accessori	39,55	0,50	19,78		
Garage	21,60	0,50	10,80		
Area Cortiva Esclusiva	250,37	0,05	12,52		
		Sommano	168,57	€ 450,00	€ 75.858,08
Valore di mercato piena proprietà dell'intero					€ 75.858,08
Svalutazione per esclusione dalla garanzia per vizi					5,00% -€ 3.792,90
Costi stimati regolarizzazione edilizia					-€ 7.000,00
					€ 65.065,17
Valore diritto di abitazione (25%) spettante a Spotti Clara					-€ 16.266,29
					€ 48.798,88
Valore di mercato proprietà gravata da diritto di abitazione					Arrotondati ad € 48.500,00

Il bene immobile non risulta comodamente divisibile in natura in quanto costituito da unica abitazione unifamiliare con accessori, la cui conformazione e dotazione impiantistica non ne consente il frazionamento senza radicali ed onerose modifiche.

La presente valutazione è da intendersi a corpo e non a misura essendo il calcolo della consistenza immobiliare puramente orientativo.

Si precisa inoltre che per la determinazione del valore del diritto di abitazione spettante alla Sig.ra Spotti Clara (età 82 anni compiuti), che, secondo il certificato storico di residenza risulta risiedere nell'immobile dal 16/02/1962 (Allegato n. 3), si è fatto riferimento all'aggiornamento dei relativi coefficienti di cui al D.M. 27/12/2024 (pubblicato sulla G.U. Serie Generale n. 305 del 31/12/2024). Secondo i predetti coefficienti la percentuale per determinare il valore del diritto di abitazione in base all'età della beneficiaria di 82 anni compiuti è pari al 25% del valore della piena proprietà. Si allega alla presente la tabella con indicate le incidenze percentuali dei diritti di usufrutto, uso e abitazione (Allegato n. 10).

 Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Mantova	Geom. Luca Borghi Via Bologna n. 6 46051 San Giorgio Bigarello (MN) Cell.: 3493229557 geometraborghi@gmail.com luca.borghi1@geopec.it
---	--

LOTTO 2

Comune di Castellucchio (MN), loc. Ospitaletto, Via Giuseppe Verdi n. 6, Fg. 34, p.lla 157 sub. 303 e p.lla 111 sub. 303 (graffate fra loro) e p.lla 111 sub. 302.

DESCRIZIONE

Piena Proprietà della quota indivisa di un mezzo di bene immobile sito in Comune di Castellucchio (MN), loc. Ospitaletto, Via Giuseppe Verdi n. 6, composto da fabbricato con annessa area cortiva, costituito da due unità immobiliari e precisamente:

- unità immobiliare adibita ad abitazione, sviluppantesi ai piani terra e primo, composta da: portico, soggiorno, cucina, lavanderia/centrale termica e bagno, al piano terra, disimpegno, bagno, tre camere da letto, di cui una dotata di cabina armadio, e terrazza, al piano primo, con annessi area cortiva esclusiva e piscina, pertinenziali;
- unità immobiliare adibita a garage, al piano terra.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Risulta censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Castellucchio (MN), al Fg. **34**

- p.lla **157** sub. **303** e **111** sub. **303** (graffate fra loro), Via Giuseppe Verdi n. 6, piano: T-1, Cat. A/2, cl. 3, vani 8,5, Sup. Cat. Tot. mq 235, R.C. Euro 658,48;
- p.lla **111** sub. **302**, Via Giuseppe Verdi n. 4, piano: T, Cat. C/6, cl. 2, mq 30, Sup. Cat. Tot. mq 35, R.C. Euro 61,97.

Si precisa che come risulta dalle visure catastali storiche (Allegato n. 5):

* al Catasto dei Fabbricati:

- la p.lla 157 sub. 303 e 111 sub. 303, derivano dalla p.lla 157 sub. 302 e p.lla 111 sub. 301, giusta variazione per ampliamento del 24/02/2023 Pratica n. MN0007922 in atti dal 24/02/2023 (n. 7922.1/2023);
- la p.lla 157 sub. 302 e p.lla 111 sub. 301, derivano dalla p.lla 111 sub. 301 e p.lla 115 sub. 302, giusta variazione per modifica identificativo del 13/04/2010 Pratica n. MN0040731 in atti dal 13/04/2010 (n. 3203.1/2010);
- la p.lla 111 sub. 301 e p.lla 115 sub. 302, nonché, la p.lla 111 sub. 302, derivano dalle p.lle 111 sub. 1 e sub. 2, giusta variazione per divisione – fusione del 22/01/2002 pratica n. 10796 in atti dal 22/01/2002 (n. 187.1/2002);
- le p.lle 111 sub. 1 e sub. 2 risultano sin dalla loro costituzione in corso di costruzione del 18/05/2000 pratica n. 43577 in atti dal 18/05/2000 (n. 501.1/2000).

* al Catasto dei Terreni:

- la p.lla 111, Ente Urbano di Ha 0.04.13, deriva dalla fusione della p.lla 111 di Ha 0.03.50, con la p.lla 226 di Ha 0.00.63, con variazione del 27/04/2000 Pratica n. MN0031236 in atti dal 03/03/2004 (n. 31237.1/2000);
- la p.lla 111 di Ha 0.03.50 risulta sin dall'impianto del 18/10/1976;
- la p.lla 226 di Ha 0.00.63, deriva dalla p.lla 157 di Ha 0.05.00, giusta frazionamento del 12/09/1992 in atti dal 26/09/1992 (n. 54254.1/1992).



Collegio
Geometri e Geometri Laureati
della Provincia di Mantova

Iscritto al n. 2582

Geom. Luca Borghi
Via Bologna n. 6
46051 San Giorgio Bigarello (MN)
Cell.: 3493229557
geometraborghi@gmail.com
luca.borghi1@geopec.it

CONFINI

(in corpo unico ed in senso N.E.S.O.): con fosso ed oltre p.lla 173, con p.lle 114, 181, 157 (Lotto 1), 108 e 336;

salvo più esatti e come in fatto, così come risulta dall'estratto di mappa che si allega alla presente (Allegato n. 5).

Si precisa che alcuni confini non risultano materializzati.

INTESTAZIONE CATASTALE

-- OMISSIS -, proprietà 1/2;

-- OMISSIS -, proprietà 1/2.

Si precisa che i suddetti soggetti, con atto in data 18/09/1990 del Notaio Nicolini Mario, hanno scelto il regime della separazione dei beni, così come risulta dall'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio, rilasciato dal Comune di Castellucchio in data 29/04/2025 (Allegato n. 3).

CONFORMITA' CATASTALE

Ai sensi della vigente normativa:

- l'intestazione catastale risulta conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari;
- lo stato di fatto della **p.lla 157 sub. 303 – p.lla 111 sub. 303** di cui al presente Lotto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, non risulta conforme ai dati catastali sopra riportati ed alla planimetria depositata in Catasto (Allegato n. 6), poiché:
 - a) nello stato dei luoghi risulta realizzato un piccolo ripostiglio sovrastante il vano scala, avente accesso da una camera da letto, non rappresentato in planimetria catastale;
 - b) l'identificazione catastale non risulta corretta in quanto l'unità immobiliare adibita ad abitazione si sviluppa completamente sulla p.lla 111.Inoltre risultano alcune imprecisioni grafiche di modesta entità.
- lo stato di fatto della **p.lla 157 sub. 301** di cui al presente Lotto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, risulta conforme ai dati catastali sopra riportati ed alla planimetria depositata in Catasto (Allegato n. 5).
Risultano alcune imprecisioni grafiche di modesta entità ininfluenti sul classamento e la rendita catastale (circolare n. 2/2010 del 09/07/2010 Agenzia delle Entrate).


Sarà quindi necessario presentare idoneo accatastamento, mediante procedura DOCFA, per correggere l'identificativo ed aggiornare la planimetria catastale allo stato dei luoghi, il cui costo complessivo, comprensivo di oneri catastali, spese, compensi ed accessori di legge, salvo ulteriori costi oggi non preventivabili, viene stimato in Euro 850,00 circa.

TITOLARITA'

-- OMISSIS -, proprietà 1/2;

-- OMISSIS -, proprietà 1/2;

in forza di quanto riportato nel sottoindicato capitolo relativo alla provenienza ventennale.

 <p>Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Mantova</p> <p>Isritto al n. 2582</p>	<p>Geom. Luca Borghi Via Bologna n. 6 46051 San Giorgio Bigarello (MN) Cell.: 3493229557 geometraborghi@gmail.com luca.borghi1@geopec.it</p>
--	--

PROVENIENZA VENTENNALE

Dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto (Allegato n. 6) presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, ed aggiornate al 31/03/2025, risulta che:

- 1) in virtù di atto di vendita in data 12/07/2000 nn. 114922/15877 di rep. e racc. Notaio Francesco Besana di Viadana (MN), trascritto a Mantova in data 27/07/2000 ai nn. 8529/5565, l'immobile in oggetto passò ad - OMISSIS - e - OMISSIS -, come sopra generalizzati, in regime di separazione dei beni, in ragione del diritto di piena proprietà della quota indivisa di un mezzo ciascuno.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto (Allegato n. 6) presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, ed aggiornate al 31/03/2025, a carico dei nominativi in oggetto sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) **costituzione di fondo patrimoniale trascritto a Mantova in data 09/03/2021 ai nn. 2818/2065**, in forza di atto in data 05/03/2021 nn. 49285/15948 di rep. e racc. Notaio Fabio Vaini, avente ad oggetto, tra l'altro, le originarie p.lle 111 sub. 301 – 157 sub. 302 e p.lla 111 sub. 302 del fg. 34 di Castellucchio (ora p.lle 157/303 – 111/303 e 111/302);
- 2) **domanda giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione, trascritta a Mantova in data 04/06/2024 ai nn. 7353/5437**, avente ad oggetto la costituzione di fondo patrimoniale che precede;
- 3) **sentenza di apertura di liquidazione giudiziale trascritta a Mantova il 09/05/2025 ai nn. 6079/4310**.


SERVITU'

- **costituzione di diritti reali a titolo gratuito, trascritta a Mantova in data 18/05/1992 ai nn. 5045/3454**, a favore Parrocchia di San Bartolomeo Apostolo, contro - OMISSIS -, avente ad oggetto i mapp. 157 e 111 del fg. 34. Si riporta di seguito letteralmente quanto indicato nel quadro "D" della relativa nota di trascrizione: *"Il rev. Don Cesare Lucchini, quale legale rappresentante della Parrocchia di "S. Bartolomeo Apostolo" dichiara di acconsentire come di fatto acconsente all'ampliamento del fabbricato di proprietà del signor - OMISSIS - da realizzarsi in allineamento dell'edificio esistente, rispettando comunque la distanza di mt. 10 dall'Oratorio Parrocchiale. Il Signor - OMISSIS - dichiara di conoscere la destinazione d'uso del terreno, adiacente al proprio, di proprietà della Parrocchia per lo svolgimento di attività parrocchiali anche rumorose, in orari stabiliti a discrezione della Parrocchia stessa e dichiara che mai si opporrà all'esercizio di tali attività."*

Si allega alla presente la relativa nota di trascrizione (Allegato n. 6).

Nello stato dei luoghi:

- l'immobile in oggetto ha accesso e recesso pedonale e carraio alla via pubblica attraverso le confinanti p.lle 157 (Lotto 1), 115 e 116 del fg. 34 di Castellucchio (estraneae alla liquidazione giudiziale in oggetto);

 <p>Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Mantova</p> <p>Isritto al n. 2582</p>	<p>Geom. Luca Borghi Via Bologna n. 6 46051 San Giorgio Bigarello (MN) Cell.: 3493229557 geometraborghi@gmail.com luca.borghi1@geopec.it</p>
--	--

- l'accesso alla porzione di terrazza sovrastante la p.lla 157/1 (lotto 1) avviene attraverso la restante porzione di terrazza delle p.lle 157/303 – 111/303 (graffate) in esame;
- secondo quanto riferito dal Sig. - OMISSIS -, il tubo di adduzione della fornitura idrica servente l'immobile di cui al mapp. 157 (Lotto 1), attraversa l'immobile in oggetto, per collegarsi all'acquedotto pubblico.

Si precisa che, poiché entrambi gli immobili di cui ai Lotti 1 e 2 appartengono in parte agli stessi soggetti, non si può escludere che nello stato dei luoghi esistano ulteriori servitù per il passaggio di tubazioni, cavi e/o sottoservizi.

POSSESSO

Al momento del sopralluogo entrambe le unità immobiliari risultavano occupate dal Sig. - OMISSIS - e dai suoi familiari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

L'immobile è composto da:

- strutture portanti verticali in laterizi (blocchi alveolati) intonacati e tinteggiati;
- strutture portanti orizzontali in latero cemento;
- tetto in latero cemento con manto di copertura in tegole.

L'unità immobiliare adibita ad **abitazione** all'interno presenta:

- pareti interne intonacate al civile e tinteggiate/spatolate;
- pareti dei servizi igienici parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica
- serramenti esterni in legno muniti di vetro camera, scuretti e zanzariere;
- serramenti interni in legno laccato;
- pavimentazione in parte in piastrelle di ceramica/gres;
- davanzali esterni in mattoni a vista ed all'intero in Serizzo;
- impianto elettrico sottotraccia dotato di quadro elettrico, di interruttori, di punti luce e di prese per forza motrice;
- impianto idro-termo-sanitario sottotraccia dotato di caldaia a gas sia per riscaldamento che per la produzione di acqua calda sanitaria, di termosifoni in acciaio verniciato;
- servizio igienico al piano terra dotato di doccia, bidet, w.c. e lavandino;
- servizio igienico al piano primo dotato di box doccia con vasca idromassaggio, bidet, w.c. e lavandino;
- impianto di climatizzazione dotato di split a parete.

La terrazza risulta pavimentata con lastre galleggianti di cemento e ghiaio lavato.

L'area esterna, recintata, risulta in parte pavimentata in lastra di pietra naturale ed in parte tenuta a verde. Il bordo piscina risulta pavimentato con lastre di cemento e ghiaio lavato.

L'immobile risulta complessivamente in condizioni buone manutentive. Per quanto è possibile visionare, data la presenza dell'arredo, non si notano particolari criticità.

Per una migliore descrizione delle caratteristiche del bene immobile in esame si rimanda all'allegata relazione fotografica (Allegato n. 5).



**Collegio
Geometri e Geometri Laureati
della Provincia di Mantova**

Iscritto al n. 2582

Geom. Luca Borghi
Via Bologna n. 6
46051 San Giorgio Bigarello (MN)
Cell.: 3493229557
geometraborghi@gmail.com
luca.borghi1@geopec.it

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'immobile risulta in zona denominata "**Ambiti di Completamento Residenziale (ACR1)**", di cui all'art. 8.8 del Piano delle Regole, in classe 2 di fattibilità geologica, così come risulta dall'estratto di P.G.T. vigente, con relativa legenda, allegati alla presente (Allegato n. 7), cui si fa ogni più ampio riferimento.

TITOLI EDILIZI

Dall'esame della documentazione reperita nel corso dell'accesso agli atti, effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castellucchio (MN) in data 19/05/2025, è emerso che l'immobile risulta edificato in epoca successiva al primo settembre 1967 in virtù di:

- Concessione Edilizia n. 35/92, n. 811 di prot., rilasciata dal Comune di Castellucchio in data 15/10/1992, avente ad oggetto: "*edificio unifamiliare in ampliamento ad edificio esistente*";
- Concessione Edilizia n. 55/95, n. 732/95 di prot., rilasciata dal Comune di Castellucchio in data 11/05/1995, avente ad oggetto: "*edificio unifamiliare in ampliamento ad edificio esistente – variante alla P.E. n. 35/92*";
- S.C.I.A. n. 2133 di prot. del 12/04/2013, n. 38 di P.E., avente ad oggetto: "*opere di completamento abitazione ed autorimessa in variante alle pratiche edilizie 35/92, 55/95 e successivo rinnovo prot. 4046/2000*".

Successivamente l'immobile è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- C.I.L.A. n. 74/2020 di P.E., n. 7867 di prot. del 02/10/2020, avente ad oggetto la realizzazione della piscina interrata.

Dall'esame della documentazione reperita con accesso atti non è emersa alcuna dichiarazione di conformità degli impianti, fatta eccezione per quella inerente l'impianto elettrico della piscina, pertanto lo scrivente non è in grado di riferire se gli stessi siano a norma e perfettamente funzionanti.

Per l'immobile in esame:

- non risultano essere state presentate domande di condono edilizio ai sensi della Legge n° 47/1985 e della Legge n° 724/1994;
- non risulta alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

Si allegano alla presente la documentazione reperita a seguito dell'accesso agli atti nonché la relativa richiesta (Allegato n. 7).

CONFORMITA' EDILIZIO – URBANISTICA

Confrontando gli elaborati progettuali allegati alle succitate pratiche edilizie e lo stato dei luoghi, al netto delle tolleranze costruttive (DPR 380/01), il sottoscritto ha riscontrato, nello stato di fatto, le seguenti difformità:

- quanto alla p.lla 157 sub. 303 – 111 SUB. 303:

- a) diversa distribuzione spazi interni realizzata mediante creazione di ripostiglio nello spazio sovrastante il vano scala e del relativo accesso verso l'adiacente camera da letto;
- b) pergolato a distanza non regolamentare (art. 4.2 di Piano delle Regole);
- c) lievi modifiche prospettiche.

Per quanto riguarda la p.lla 111 sub. 302 non si sono rilevate difformità.



**Collegio
Geometri e Geometri Laureati
della Provincia di Mantova**

Iscritto al n. 2582

Geom. Luca Borghi
Via Bologna n. 6
46051 San Giorgio Bigarello (MN)
Cell.: 3493229557
geometraborghi@gmail.com
luca.borghi1@geopec.it

Vista la sanabilità delle difformità rilevate, fatta eccezione per il pergolato che dovrà essere rimosso, il sottoscritto, quantifica il costo minimo presunto per la riduzione in pristino nonché per la presentazione di idonea pratica edilizia per l'ottenimento della sanatoria in 4.000,00 Euro circa, comprensiva delle spese e dei compensi tecnici con i relativi accessori di legge, sanzione esclusa (poiché variabile da un minimo di 1.032 euro ed un massimo di 10.328 euro (oppure da 516 euro a 5.164 euro qualora l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria), in funzione dell'aumento di valore venale valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate). Detta somma verrà portata in detrazione dal valore stimato del Lotto.

Dai predetti costi restano esclusi quelli inerenti l'eventuale valutazione della sicurezza ai fini sismici al momento non quantificabili.

Si precisa che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità rilevate ed alla quantificazione dei relativi oneri o dei costi delle eventuali riduzioni in pristino, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo. Per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, quest'ultimo non può sostituirsi alle valutazioni e determinazioni che competono per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, determinazioni che gli uffici rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di idonea pratica completa di elaborati dettagliati. Ne consegue che gli importi come sopra indicati debbano intendersi orientativi e previsionali. In conclusione si precisa che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni, anche in relazione ad una diversa determinazione degli Uffici competenti al momento dell'effettiva presentazione della pratica di sanatoria, e che le deduzioni riportate sono riferite alla normativa vigente al momento della redazione del presente elaborato peritale.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA


Relativamente all'immobile in oggetto si precisa che, a tutto il 13/02/2025 (data della sentenza di liquidazione giudiziale), non risulta depositato alcun A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) presso il C.E.E.R. (Catasto Energetico Edifici Regionale – Regione Lombardia).

DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA E STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Il calcolo della superficie commerciale, al lordo delle murature, opportunamente adeguato con i relativi coefficienti, è stato effettuato mediante:

- misure grafiche delle planimetrie catastali e/o degli elaborati progettuali reperiti;
- misure di controllo direttamente rilevate in fase di sopralluogo.


Considerati l'ubicazione, la consistenza, le condizioni manutentive, la regolarità edilizia, la destinazione d'uso, lo stato di occupazione, le servitù, tratte le opportune informazioni sull'andamento del mercato immobiliare e sulla commerciabilità di immobili analoghi siti nella medesima zona, tenuto conto dei valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate) aggiornati al secondo semestre 2024, ultimo aggiornamento disponibile (Allegato n. 8), lo scrivente valuta prudenzialmente il più probabile valore di mercato come di seguito descritto:

 <p>Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Mantova</p> <p>Isritto al n. 2582</p>	<p>Geom. Luca Borghi Via Bologna n. 6 46051 San Giorgio Bigarello (MN) Cell.: 3493229557 geometraborghi@gmail.com luca.borghi1@geopec.it</p>
--	--

Abitazione con autorimessa ed area cortiva - Via Verdi n. 6 - Castellucchio (MN)					
	Sup.	Coeff.	Sup.Com.	Prezzo/mq	Valore
Fg. 34 p.lla 157/303-111/303 e 111/302					
<u>Piano Terra</u>					
Locali Principali	107,84	1,00	107,84		
Portico	5,18	0,50	2,59		
Autorimessa	34,30	0,50	17,15		
Area Cortiva Pertinenziale con Piscina	267,68	0,10	26,77		
<u>Piano Primo</u>					
Locali Principali	103,41	1,00	103,41		
Terrazza	31,55	0,33	10,41		
		Sommano	268,17	€ 850,00	€ 227.944,08
Valore di mercato piena proprietà dell'intero					€ 227.944,08
Svalutazione per esclusione dalla garanzia per vizi					5,00% -€ 11.397,20
Costi stimati regolarizzazione edilizia/riduzioni in pristino					-€ 4.000,00
					€ 212.546,87
Valore di mercato quota indivisa di 1/2 piena proprietà					€ 106.273,44
Arrotondati ad					€ 106.000,00

Il bene immobile non risulta comodamente divisibile in natura in quanto costituito da unica abitazione unifamiliare con accessori, la cui conformazione e dotazione impiantistica non ne consente il frazionamento senza radicali ed onerose modifiche.

La presente valutazione è da intendersi a corpo e non a misura essendo il calcolo della consistenza immobiliare puramente orientativo.

 Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Mantova	Geom. Luca Borghi Via Bologna n. 6 46051 San Giorgio Bigarello (MN) Cell.: 3493229557 geometraborghi@gmail.com luca.borghi1@geopec.it
---	--

Iscritto al n. 2582

LOTTO 3

Comune di Castellucchio (MN), Via Corte Ricordata n. 14, Fg. 31, p.lla 633 sub. 1 e sub. 301.

DESCRIZIONE

Proprietà della quota indivisa di un mezzo, gravata dal diritto di abitazione a favore di - OMISSIS -, di bene immobile sito in Comune di Castellucchio (MN), Via Corte Ricordata n. 14, composto da fabbricato con annessa area cortiva, costituito da due unità immobiliari e precisamente:

- unità immobiliare adibita ad abitazione, sviluppantesi ai piani terra e primo, composta da: soggiorno, studio, bagno - lavanderia, corridoio e cucina, al piano terra, disimpegno, bagno, tre camere da letto e due balconi, al piano primo, con annessi area cortiva e cortile esclusivi pertinenziali. Si precisa una porzione dell'area esterna della p.lla 633 risulta adibita a stradello privato.
- unità immobiliare adibita a garage, al piano terra.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Risulta censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Castellucchio (MN), al Fg. **31**

- p.lla **633** sub. **1**, Via Corte Ricordata n. CM, piano: T-1, Cat. A/2, cl. 2, vani 8, Sup. Cat. Tot. mq 169, R.C. Euro 537,12;
- p.lla **633** sub. **301**, Via Corte Ricordata n. CM, piano: T, Cat. C/6, cl. 3, mq 18, Sup. Cat. Tot. mq 23, R.C. Euro 42,76.

Si precisa che come risulta dalle visure catastali storiche (Allegato n. 5) al Catasto dei Fabbricati:

- la p.lla 633 sub. 1 risulta sin dalla sua costituzione del 30/01/2003 Pratica n. 16514 in atti dal 30/01/2003 (n. 155.1/2003);
- la p.lla 633 sub. 301 deriva dalla p.lla 633 sub. 2 giusta variazione per diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione del 10/03/2005 pratica n. mn0022249 in atti dal 10/03/2005 (n. 1818.1/2005);
- la p.lla 633 sub. 2 risulta sin dalla sua costituzione del 30/01/2003 Pratica n. 16514 in atti dal 30/01/2003 (n. 155.1/2003).

CONFINI

(in corpo unico ed in senso N.E.S.O.): con p.lle 631, 626, 518, 635, 634 e 632; salvo più esatti e come in fatto, così come risulta dall'estratto di mappa che si allega alla presente (Allegato n. 5).

INTESTAZIONE CATASTALE

- OMISSIS -, proprietà 1/2;
- OMISSIS -, proprietà 1/2.

Si precisa che l'intestazione catastale non risulta aggiornata a seguito del decesso del Sig. - OMISSIS - avvenuto in data - OMISSIS -, come meglio precisato al successivo capitolo "Titolarità".



Collegio
Geometri e Geometri Laureati
della Provincia di Mantova

Iscritto al n. 2582

Geom. Luca Borghi
Via Bologna n. 6
46051 San Giorgio Bigarello (MN)
Cell.: 3493229557
geometraborghi@gmail.com
luca.borghi1@geopec.it

CONFORMITA' CATASTALE

Ai sensi della vigente normativa:

- l'intestazione catastale **non** risulta conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari per le precisazioni indicate al successivo capitolo "Titolarietà";
- lo stato di fatto della **p.lla 633 sub. 1** di cui al presente Lotto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, **non risulta conforme** ai dati catastali sopra riportati ed alla planimetria depositata in Catasto (Allegato n. 5), poiché nello stato dei luoghi:
 - a) risulta realizzata una tettoia al piano terra non raffigurata in planimetria catastale;
 - b) al piano primo una camera da letto risulta trasformata in cabina armadio con accesso diretto dalla camera matrimoniale.Inoltre risultano alcune imprecisioni grafiche di modesta entità.
- lo stato di fatto della **p.lla 633 sub. 2** di cui al presente Lotto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, **non risulta conforme** ai dati catastali sopra riportati ed alla planimetria depositata in Catasto (Allegato n. 5), poiché nello stato dei luoghi:
 - a) la finestra risulta tamponata dall'esterno;
 - b) l'altezza minima misura 2,70 m e quella massima 3,20 m, mentre in planimetria risulta indicata un'altezza di 2,40 m.

Sarà quindi necessario presentare i seguenti aggiornamenti catastali:

- tipo mappale con procedura PREGEO per inserire in mappa la tettoia e raffigurare correttamente la sagoma del fabbricato, così da rendere possibile il successivo accatastamento;
- accatastamento con procedura DOCFA, per aggiornare la planimetria catastale allo stato dei luoghi;

Il costo complessivo dei suddetti aggiornamenti catastali, comprensivo di oneri catastali, spese, compensi ed accessori di legge, salvo ulteriori costi oggi non preventivabili, viene stimato in Euro 2.050,00 circa.

Si precisa che la tettoia, dovrà essere rimossa, poiché le norme vigenti non ne consentono la regolarizzazione.

TITOLARITA'


- OMISSIS --
, proprietà 3/4;
- OMISSIS --
, proprietà 1/4;

in forza di quanto riportato nel sottoindicato capitolo relativo alla provenienza ventennale.

Si precisa che:

- il Sig. - OMISSIS -, è deceduto in Mantova il - OMISSIS -, come risulta dall'estratto per riassunto dal registro dell'atto di nascita rilasciato da Comune di Mantova in data 30/04/2025 (Allegato n. 3);
- **sull'immobile in oggetto grava il diritto di abitazione a favore della Sig.ra** - OMISSIS -, come sopra generalizzata, quale coniuge superstite del de cuius - OMISSIS -, deceduto il 07/01/2025;
- con verbale di inventario di eredità beneficiata in data 04/04/2025 nn. 2897/2014 di rep. e racc. Notaio Paola Cavandoli di Mantova, si è proceduto alla definizione dell'inventario dell'eredità del compianto Sig. - OMISSIS -.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto ed aggiornate al 07/04/2025 risulta che il coniuge - OMISSIS - ed il figlio - OMISSIS -, hanno accettato l'eredità con beneficio di inventario con

 <p>Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Mantova</p> <p>Isritto al n. 2582</p>	<p>Geom. Luca Borghi Via Bologna n. 6 46051 San Giorgio Bigarello (MN) Cell.: 3493229557 geometraborghi@gmail.com luca.borghi1@geopec.it</p>
--	--

atto in data 26/03/2025 ai nn. 2893/2011 di rep. e racc. Notaio Paola Cavandoli di Mantova, ivi trascritto in data 27/03/2025 ai nn. 3839/2714.

PROVENIENZA VENTENNALE

Dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto (Allegato n. 6) presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, ed aggiornate al 31/03/2025, risulta che:

- 1) in virtù di atto di vendita di fabbricato in data 06/05/2003 nn. 18713/3200 di rep. e racc. Notaio Mauro Acquaroni di Bozzolo (MN), trascritto a Mantova in data 08/05/2003 ai nn. 6804/4469, l'immobile in oggetto passò ad - OMISSIS - e - OMISSIS -, come sopra generalizzati, in ragione del diritto di piena proprietà della quota indivisa di un mezzo ciascuno. Si precisa che, come risulta dall'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio (Allegato n. 3), gli acquirenti risultano coniugati in regime di separazione dei beni.
- 2) in virtù di successione ex lege in morte di - OMISSIS -, apertasi il 07/01/2025 (in corso di registrazione poiché nei termini; accettazione di eredità con beneficio di inventario trascritta a Mantova in data 27/03/2025 ai nn. 3839/2714), la proprietà della quota indivisa di un mezzo dell'immobile in oggetto passò al coniuge - OMISSIS - ed al figlio - OMISSIS -, in ragione di un mezzo ciascuno. Si precisa che - OMISSIS - gode del diritto di abitazione sulla quota indivisa di un mezzo quale coniuge superstite del de cuius - OMISSIS -

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto (Allegato n. 6) presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, ed aggiornate al 31/03/2025, a carico dei nominativi in oggetto sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) **costituzione di fondo patrimoniale trascritto a Mantova in data 09/03/2021 ai nn. 2816/2063**, in forza di atto in data 04/03/2021 nn. 49283/15946 di rep. e racc. Notaio Fabio Vaini, avente ad oggetto, tra l'altro, le particelle in oggetto;
- 2) **domanda giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione, trascritta a Mantova in data 04/06/2024 ai nn. 7354/5438**, avente ad oggetto la costituzione di fondo patrimoniale che precede;
- 3) **sentenza di apertura di liquidazione giudiziale trascritta a Mantova il 09/05/2025 ai nn. 6079/4310.**

SERVITU'

Nell'atto di provenienza in data 06/05/2003 nn. 18713/3200 di rep. e racc. Notaio Mauro Acquaroni di Bozzolo (Allegato n. 6), è precisato quanto di seguito letteralmente riportato: *“La strada di accesso al passo carraio del mapp. 633 è di proprietà privata dei frontisti (mapp. 632, 633, 626, 627, 521, 518 e 520) ed è provvista delle opere di urbanizzazione secondaria quali linee per l'energia*



**Collegio
Geometri e Geometri Laureati
della Provincia di Mantova**

Iscritto al n. 2582

Geom. Luca Borghi
Via Bologna n. 6
46051 San Giorgio Bigarello (MN)
Cell.: 3493229557
geometraborghi@gmail.com
luca.borghi1@geopec.it

elettrica, telefonica, gas, metano, fognature e tubazioni predisposta per un eventuale futuro acquedotto.”.

Nello stato dei luoghi l'immobile in oggetto ha accesso e recesso pedonale e carraio alla via pubblica attraverso lo stradello esistente sulle p.lle 632, 634 e 635 del fg. 31 di Castellucchio.

POSSESSO

Al momento del sopralluogo entrambe le unità immobiliari risultavano occupate dalla Sig.ra - OMISSIS -.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

L'immobile è composto da:

- strutture portanti verticali in cemento alveolato "gasbeton" intonacati e tinteggiati e pilastri di cemento armato;
- strutture portanti orizzontali in latero cemento;
- struttura di copertura in latero cemento, quella del garage in legno, con manto di copertura in tegole.

Si precisa che le pareti esterne delle facciate Nord ed Est sono protette da un cappotto termico.

L'unità immobiliare adibita ad **abitazione** all'interno presenta:

- pareti interne intonacate al civile e tinteggiate/in marmorino;
- pareti del servizio igienico e del bagno - lavanderia parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica
- serramenti esterni in legno muniti di vetro camera, scuretti in legno e zanzariere;
- porta d'ingresso in legno;
- serramenti interni in legno laccato;
- pavimentazione in parte in piastrelle di ceramica/gres o parquet;
- scala interna in pietra naturale;
- impianto elettrico sottotraccia dotato di quadro elettrico, di interruttori, di punti luce e di prese per forza motrice;
- impianto idro-termo-sanitario sottotraccia dotato di caldaia a gas sia per riscaldamento che per la produzione di acqua calda sanitaria, di termosifoni in acciaio;
- bagno - lavanderia al piano terra dotato di lavatoio, lavandino, w.c., doccia e attacco lavatrice;
- servizio igienico al piano primo dotato di doccia, bidet, w.c. e lavandino;
- impianto di climatizzazione dotato di split a parete.

Il garage risulta provvisto di impianto di illuminazione fuori traccia e portone sezionale automatizzato.

L'area esterna, recintata, risulta in parte pavimentata in lastra di pietra naturale, in parte in autobloccanti ed in parte tenuta a verde.

L'immobile risulta complessivamente in condizioni buone manutentive. Per quanto è possibile riscontrare data la presenza degli arredi, non si notano criticità di rilievo, fatta eccezione per alcuni scuretti in legno ammalorati.

Per una migliore descrizione delle caratteristiche del bene immobile in esame si rimanda all'allegata relazione fotografica (Allegato n. 4).



Collegio
Geometri e Geometri Laureati
della Provincia di Mantova

Iscritto al n. 2582

Geom. Luca Borghi
Via Bologna n. 6
46051 San Giorgio Bigarello (MN)
Cell.: 3493229557
geometraborghi@gmail.com
luca.borghi1@geopec.it

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'immobile risulta in zona denominata **"Ambiti di Completamento Residenziale sottoposti a pianificazione attuativa del vecchio PRG"** (P.L. Ricordata approvato con D.G.C. n. 53 del 31/05/2006), così come risulta dall' estratto di P.G.T. vigente, con relativa legenda, allegati alla presente (Allegato n. 7), cui si fa ogni più ampio riferimento.

TITOLI EDILIZI

Dall'esame della documentazione reperita nel corso dell'accesso agli atti, effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castellucchio (MN) in data 19/05/2025, è emerso che l'immobile risulta edificato in epoca successiva al primo settembre 1967 in virtù di:

- Concessione Edilizia n. 133/99 di P.E., n. 6322/99 di prot., rilasciata dal Comune di Castellucchio in data 23/12/1999, avente ad oggetto: *"nuovo edificio di civile abitazione trifamigliare e recinzione"*;
- Concessione Edilizia n. 24/2002 di P.E., n. 1064/2002 di prot., rilasciata dal Comune di Castellucchio in data 29/07/2002, avente ad oggetto: *"nuovo edificio di civile abitazione trifamigliare e recinzione in ambito P.L. "RICORDATA" (var. P.E. 133/99)"*;
- Concessione Edilizia n. 115/2002 di P.E., n. 4237/2002 di prot., rilasciata dal Comune di Castellucchio in data 19/12/2002, avente ad oggetto: *"costruzione edificio di civile abitazione trifamigliare – variante alla P.E. n. 133/99 e 24/02"*.

Il certificato di agibilità P.E. n. 133/99, 24/02 e 115/02, prot. n. 1102, risulta rilasciato in data 19/09/2003.

Successivamente l'immobile è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- C.I.L.A. protocollata dal Comune di Castellucchio (MN) in data 26/06/2018 al n. 5535 di prot., avente ad oggetto la realizzazione di un cappotto termico.

Dall'esame della documentazione reperita con accesso atti sono emerse le dichiarazioni di conformità degli impianti che si allegano alla presente (Allegato n. 7).

Per l'immobile in esame:

- non risultano essere state presentate domande di condono edilizio ai sensi della Legge n° 47/1985 e della Legge n° 724/1994;
- non risulta alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

Si allegano alla presente la documentazione reperita a seguito dell'accesso agli atti, nonché, la relativa richiesta e l'esito della ricerca (Allegato n. 7).

CONFORMITA' EDILIZIO – URBANISTICA

Confrontando gli elaborati progettuali allegati alle succitate pratiche edilizie e lo stato dei luoghi, al netto delle tolleranze costruttive (DPR 380/01), il sottoscritto ha riscontrato, nello stato di fatto, le seguenti difformità:

- quanto alla p.lla 633 sub. 1:

- a) il vano porta di accesso al bagno del piano primo misura 70 x 210 cm, in luogo degli 80 x 210 cm previsti in progetto;
- b) la finestra del bagno al piano primo misura 100 x 165 cm, in luogo dei 100 x 100 cm previsti in progetto;
- c) la tettoia posta di fronte all'autorimessa risulta realizzata senza titolo;



Collegio
Geometri e Geometri Laureati
della Provincia di Mantova

Iscritto al n. 2582

Geom. Luca Borghi
Via Bologna n. 6
46051 San Giorgio Bigarello (MN)
Cell.: 3493229557
geometraborghi@gmail.com
luca.borghi1@geopec.it

d) lievi modifiche prospettiche. In particolare non risulta realizzata la finestra raffigurata nel prospetto est inerente il piano sottotetto.

- quanto alla p.lla 111 sub. 302:

a) la finestra risulta tamponata dall'esterno.

Si rilevano inoltre alcune imprecisioni grafiche ed alcuni errori di raffigurazione/quotatura di modesta entità.

Vista la sanabilità delle difformità rilevate, fatta eccezione per la tettoia che dovrà essere rimossa, il sottoscritto, quantifica il costo minimo presunto per la presentazione di idonea pratica edilizia per l'ottenimento della sanatoria in 5.000,00 Euro circa, comprensivi della sanzione pari ad Euro 516,00 circa (fatta salva una diversa determinazione dell'Ufficio competente al momento dell'effettiva presentazione della pratica di sanatoria), delle spese e dei compensi tecnici con i relativi accessori di legge, ed in 5.000,00 Euro circa il costo presunto per la riduzione in pristino della tettoia, il tutto per complessivi Euro 10.000,00. Detta somma verrà portata in detrazione dal valore stimato del Lotto.

Dai predetti costi restano esclusi quelli inerenti l'eventuale valutazione della sicurezza ai fini sismici inerenti le difformità rilevate al momento non quantificabili.

Si precisa che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità rilevate ed alla quantificazione dei relativi oneri o dei costi delle eventuali riduzioni in pristino, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo. Per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, quest'ultimo non può sostituirsi alle valutazioni e determinazioni che competono per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, determinazioni che gli uffici rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di idonea pratica completa di elaborati dettagliati. Ne consegue che gli importi come sopra indicati debbano intendersi orientativi e previsionali. In conclusione si precisa che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni, anche in relazione ad una diversa determinazione degli Uffici competenti al momento dell'effettiva presentazione della pratica di sanatoria, e che le deduzioni riportate sono riferite alla normativa vigente al momento della redazione del presente elaborato peritale.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Relativamente all'immobile in oggetto si precisa che, a tutto il 13/02/2025 (data della sentenza di liquidazione giudiziale), risulta depositato l'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) presso il C.E.E.R. (Catasto Energetico Edifici Regionale – Regione Lombardia) n. 2001600006518 rilasciato in data 06/11/2018: Classe "E" Epgl,nren: 271,98 kWh/mqa.

DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA E STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Il calcolo della superficie commerciale, al lordo delle murature, opportunamente adeguato con i relativi coefficienti, è stato effettuato mediante:

- misure grafiche delle planimetrie catastali e/o degli elaborati progettuali reperiti;
- misure di controllo direttamente rilevate in fase di sopralluogo.

Considerati l'ubicazione, la consistenza, le condizioni manutentive, la regolarità edilizia, la destinazione d'uso, lo stato di occupazione, le servitù, tratte le opportune informazioni



**Collegio
Geometri e Geometri Laureati
della Provincia di Mantova**

Iscritto al n. 2582

Geom. Luca Borghi
Via Bologna n. 6
46051 San Giorgio Bigarello (MN)
Cell.: 3493229557
geometraborghi@gmail.com
luca.borghi1@geopec.it


sull'andamento del mercato immobiliare e sulla commerciabilità di immobili analoghi siti nella medesima zona, tenuto conto dei valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate) aggiornati al secondo semestre 2024, ultimo aggiornamento disponibile (Allegato n. 8), lo scrivente valuta prudenzialmente il più probabile valore di mercato come di seguito descritto:

Abitazione con garage ed area cortiva - Via Corte Ricordata n. 14 - Castellucchio (MN)					
	Sup.	Coeff.	Sup.Com.	Prezzo/mq	Valore
Fg. 34 p.lla 633/1 e 633/2					
<u>Piano Terra</u>					
Locali Principali	90,81	1,00	90,81		
Garage	21,58	0,50	10,79		
Aree Cortive Esclusive (al netto della strada privata)	223,11	0,05	11,16		
<u>Piano Primo</u>					
Locali Principali	59,96	1,00	59,96		
Balconi	6,11	0,33	2,02		
		Sommano	174,73	€ 1.050,00	€ 183.468,39
Valore di mercato piena proprietà dell'intero					
					€ 183.468,39
Svalutazione per esclusione dalla garanzia per vizi					
					3,00%
					-€ 5.504,05
Costi stimati regolarizzazione edilizia/riduzioni in pristino					
					-€ 10.000,00
					€ 167.964,34
Valore di mercato quota indivisa di 1/2 piena proprietà					
					€ 83.982,17
Valore quota indivisa di 1/2 diritto di abitazione (60%)					
					-€ 50.389,30
					€ 33.592,87
Valore di mercato 1/2 proprietà gravata da diritto di abitazione					
					Arrotondati ad € 33.500,00

Il bene immobile non risulta comodamente divisibile in natura in quanto costituito da unica abitazione unifamiliare con accessori, la cui conformazione e dotazione impiantistica non ne consente la trasformazione senza radicali modifiche.

Si precisa che:

- la presente valutazione è da intendersi a corpo e non a misura essendo il calcolo della consistenza immobiliare puramente orientativo;
- la consistenza dell'area esclusiva sopra indicata è al netto della porzione destinata a strada privata, poiché quest'ultima è priva di appetibilità commerciale;
- il valore di mercato dell'intera proprietà sopra espresso è stato determinato con il metodo di stima (MCA) Market Comparison Approach, dopo aver analizzato e selezionato n. 2 comparabili ed avere ottenuto una divergenza percentuale assoluta inferiore al 5%.

 Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Mantova	Geom. Luca Borghi Via Bologna n. 6 46051 San Giorgio Bigarello (MN) Cell.: 3493229557 geometraborghi@gmail.com luca.borghi1@geopec.it
---	--

Iscritto al n. 2582

Si precisa inoltre che per la determinazione del valore del diritto di abitazione spettante alla Sig.ra - OMISSIS - (età 60 anni compiuti), che, secondo il certificato storico di residenza risulta risiedere nell'immobile dal 20/05/2003 (Allegato n. 3), si è fatto riferimento all'aggiornamento dei relativi coefficienti di cui al D.M. 27/12/2024 (pubblicato sulla G.U. Serie Generale n. 305 del 31/12/2024). Secondo i predetti coefficienti la percentuale per determinare il valore del diritto di abitazione in base all'età della beneficiaria di 60 anni compiuti è pari al 60% del valore della piena proprietà. Si allega alla presente la tabella con indicate le incidenze percentuali dei diritti di usufrutto, uso e abitazione (Allegato n. 10).

7. CONCLUSIONI

Conclusa la presente relazione tecnico-estimativa il sottoscritto, ritenendo di aver compiutamente assolto l'incarico, resta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Una copia cartacea della presente perizia di stima verrà depositata presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Mantova unitamente al CD-ROM contenente gli allegati alla stessa.

ALLEGATI

(contenuti nel CD-ROM unito alla versione cartacea della presente)

- 1) Verbale di Inventario;
- 2) Carta di Circolazione e Relazione Fotografica Motociclo;
- 3) Ricerche Anagrafe;
- 4) Relazione Fotografica Beni Immobili;
- 5) Documentazione Catastale;
- 6) Visure Ipotecarie ed Atti di Provenienza;
- 7) Documentazione Edilizio - Urbanistica;
- 8) Quotazioni Immobiliari O.M.I. (Agenzia Entrate)
- 9) Attestato di Prestazione Energetica;
- 10) Tabella Coefficienti per la Determinazione del Valore del diritto di Usufrutto, Uso e Abitazione.

San Giorgio Bigarello (MN), lì quindici luglio duemilaventicinque.

Il Perito Estimatore
Geom. Luca Borghi



**Collegio
Geometri e Geometri Laureati
della Provincia di Mantova**

Iscritto al n. 2582

Geom. Luca Borghi
Via Bologna n. 6
46051 San Giorgio Bigarello (MN)
Cell.: 3493229557
geometraborghi@gmail.com
luca.borghi1@geopec.it