
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Farruggia Alessio, nell'Esecuzione Immobiliare 15/2020 del R.G.E.
promossa da

**** ***Omissis*** ****

contro

**** ***Omissis*** ****

**** ***Omissis*** ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Volta Mantovana (MN) - Via Mincio 21	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Volta Mantovana (MN) - Via Mincio 21	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Volta Mantovana (MN) - Via Mincio 21	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Volta Mantovana (MN) - Via Mincio 21	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Volta Mantovana (MN) - Via Mincio 21	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Volta Mantovana (MN) - Via Mincio 21	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Volta Mantovana (MN) - Via Mincio 21	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Volta Mantovana (MN) - Via Mincio 21	7
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Volta Mantovana (MN) - Via Mincio 21	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Volta Mantovana (MN) - Via Mincio 21	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Volta Mantovana (MN) - Via Mincio 21	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Volta Mantovana (MN) - Via Mincio 21	9
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Volta Mantovana (MN) - Via Mincio 21	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Volta Mantovana (MN) - Via Mincio 21.....	10
Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Volta Mantovana (MN) - Via Mincio 21	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Volta Mantovana (MN) - Via Mincio 21.....	11
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Volta Mantovana (MN) - Via Mincio 21	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Volta Mantovana (MN) - Via Mincio 21.....	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Volta Mantovana (MN) - Via Mincio 21	11

Bene N° 2 - Garage ubicato a Volta Mantovana (MN) - Via Mincio 21	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Volta Mantovana (MN) - Via Mincio 21	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Volta Mantovana (MN) - Via Mincio 21	12
Caratteristiche costruttive prevalenti	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Volta Mantovana (MN) - Via Mincio 21	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Volta Mantovana (MN) - Via Mincio 21	13
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Volta Mantovana (MN) - Via Mincio 21	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Volta Mantovana (MN) - Via Mincio 21	14
Provenienze Ventennali	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Volta Mantovana (MN) - Via Mincio 21	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Volta Mantovana (MN) - Via Mincio 21	15
Formalità pregiudizievoli	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Volta Mantovana (MN) - Via Mincio 21	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Volta Mantovana (MN) - Via Mincio 21	18
Normativa urbanistica	19
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Volta Mantovana (MN) - Via Mincio 21	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Volta Mantovana (MN) - Via Mincio 21	19
Regolarità edilizia	19
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Volta Mantovana (MN) - Via Mincio 21	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Volta Mantovana (MN) - Via Mincio 21	25
Vincoli od oneri condominiali	27
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Volta Mantovana (MN) - Via Mincio 21	27
Bene N° 2 - Garage ubicato a Volta Mantovana (MN) - Via Mincio 21	27
Stima / Formazione lotti	27
Riserve e particolarità da segnalare	29
Riepilogo bando d'asta	31
Lotto Unico	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 15/2020 del R.G.E.	32
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 419.500,00	32
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	34
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Volta Mantovana (MN) - Via Mincio 21	34

Bene N° 2 - Garage ubicato a Volta Mantovana (MN) - Via Mincio 21.....	35
---	----

INCARICO

In data 23/05/2023, il sottoscritto Ing. Farruggia Alessio, con studio in Largo Di Porta Pradella, 11 - 46100 - Mantova (MN), email studioingfarruggia@gmail.com, PEC alessio.farruggia@ingpec.eu, Tel. 349 4490401, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Volta Mantovana (MN) - Via Mincio 21
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Volta Mantovana (MN) - Via Mincio 21

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VOLTA MANTOVANA (MN) - VIA MINCIO 21

Trattasi di appartamento in villetta a schiera, in complesso residenziale costituito da 4 unità abitative, termoa autonomo, edificato e dichiarato agibile nel 2014, disposto su due livelli con ampia area esterna di proprietà esclusiva dotato di piscina e box auto di pertinenza (Bene 2).

L'unità immobiliare è costituita, al piano terra, da ingresso protetto da portico, zona studio direttamente collegata all'ampio soggiorno che si affaccia sulla piscina, cucina separata abitabile, disimpegno, una camera da letto matrimoniale ed un bagno. Con la scala interna si raggiunge il piano primo costituito da un locale corridoio da cui si accede all'ampio terrazzo a "elle", un disimpegno, un locale lavanderia ora adibito a cabina armadio, un piccolo locale solo wc, un bagno ed una camera da letto matrimoniale.

L'immobile, di proprietà dei sigg.ri **** Omissis **** è ubicato in Via Mincio n. 21 a Volta Mantovana (MN), in prossimità del centro del Comune ed è prossimo ai principali servizi pubblici e privati offerti dalla località.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Il bene non è soggetto a IVA in quanto non appartenente a impresa di costruzioni. Secondo l'attuale indirizzo fiscale all'atto della vendita il bene sarà soggetto all'imposta di registro. Attualmente non è possibile sapere quale importo sarà da corrispondere in quanto non si conosce l'aliquota che sarà vigente al momento della vendita.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - VIA MINCIO 21

Trattasi di box auto di pertinenza all'appartamento in villetta (Bene 1), edificato e dichiarato agibile nel 2014, ubicato in Via Mincio n.21 a Volta Mantovana (MN).

L'immobile, di proprietà dei sigg.ri **** Omissis **** è ubicato in Via Mincio n. 21 a Volta Mantovana (MN), in prossimità del centro del Comune ed è prossimo ai principali servizi pubblici e privati offerti dalla località.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Il bene non è soggetto a IVA in quanto non appartenente a impresa di costruzioni. Secondo l'attuale indirizzo fiscale all'atto della vendita il bene sarà soggetto all'imposta di registro. Attualmente non è possibile sapere quale importo sarà da corrispondere in quanto non si conosce l'aliquota che sarà vigente al momento della vendita.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Volta Mantovana (MN) - Via Mincio 21
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Volta Mantovana (MN) - Via Mincio 21

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VOLTA MANTOVANA (MN) - VIA MINCIO 21

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

Viene integrata la documentazione ipocatastale presentata con visura catastale storica aggiornata (Allegato 4) a seguito di variazione catastale e con certificato di stato civile e certificato di estratto per riassunto degli atti di matrimonio (Allegato 13).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - VIA MINCIO 21

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

Viene integrata la documentazione ipocatastale presentata con certificato di stato civile e certificato di estratto per riassunto degli atti di matrimonio (Allegato 13).

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VOLTA MANTOVANA (MN) - VIA MINCIO 21

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Per la determinazione del regime patrimoniale si rimanda alla lettura dell'allegato 13.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - VIA MINCIO 21

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Per la determinazione del regime patrimoniale si rimanda alla lettura dell'allegato 13.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VOLTA MANTOVANA (MN) - VIA MINCIO 21

L'unità residenziale con il giardino di pertinenza confina in corpo unico, da nord in senso orario, con mappale 799 e mappale 900/3 (Bene 2), con mappale 838 per due lati, con mappale 899, con strada di accesso comune mappale 896 e ancora con mappale 900/3 (Bene 2). Tutti i sopracitati mappali appartengono al foglio 8.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - VIA MINCIO 21

Il box (Bene 2) confina, da nord in senso orario, con area esterna del mappale 900/2 (Bene 1), con il mappale 900/2 (Bene 1) per due lati e, infine, con il mappale 899/1. Tutti i sopracitati mappali appartengono al foglio 8.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VOLTA MANTOVANA (MN) - VIA MINCIO 21

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villetta	132,00 mq	164,00 mq	1	164,00 mq	2,70 m	T-1
Porticato	26,00 mq	27,00 mq	0,3	8,10 mq	2,70 m	T
Terrazza	18,00 mq	20,00 mq	0,3	6,00 mq	0,00 m	1
Terrazza	23,00 mq	26,00 mq	0,18	4,68 mq	0,00 m	1
Giardino	124,00 mq	124,00 mq	0,10	12,40 mq	0,00 m	T
Area carrabile pavimentata	114,00 mq	114,00 mq	0,15	17,10 mq	0,00 m	T
Area piscina pavimentata	81,00 mq	81,00 mq	0,20	16,20 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				228,48 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				228,48 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

-

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - VIA MINCIO 21

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	15,00 mq	18,00 mq	0,5	9,00 mq	2,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				9,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

-

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VOLTA MANTOVANA (MN) - VIA MINCIO 21

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/07/2013 al 04/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 900, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Superficie catastale 188 mq Rendita € 464,81 Piano T-1
Dal 05/01/2024 al 07/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 900, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9 Superficie catastale 191 mq Rendita € 557,77 Piano T-1
Dal 08/05/2024 al 08/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 900, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9 Superficie catastale 192 mq Rendita € 557,77 Piano T-1

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.
Per maggiori ulteriori dettagli si rimanda alla lettura dell'allegato 4.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - VIA MINCIO 21

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/07/2013 al 02/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 900, Sub. 3 Categoria C6 Cl.U, Cons. 15 Superficie catastale 19 mq Rendita € 38,73 Piano T

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VOLTA MANTOVANA (MN) - VIA MINCIO 21

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	900	2		A2	2	9	192 mq	557,77 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

All'atto della visita di sopralluogo effettuata dallo scrivente perito in data 24/11/2023 alla presenza degli esecutati, la planimetria catastale non è risultata conforme allo stato dei luoghi. In particolare, al piano terra, la porta di chiusura del disimpegno è stata realizzata nel prolungamento della parete divisoria della camera da letto con la conseguente riduzione della superficie del disimpegno, la porta d'ingresso all'appartamento è stata realizzata più vicina alla finestra che si affaccia sul portico d'ingresso per consentire l'inserimento di tre gradini di raccordo tra la zona giorno e l'accesso appartamento; al piano primo, è stata realizzata una chiusura con porta tra il locale corridoio e il disimpegno della zona notte.

E' stata presentata dallo scrivente, all'Ufficio del Territorio, una nuova planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - VIA MINCIO 21

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	900	3		C6	U	15	19 mq	38,73 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

All'atto della visita di sopralluogo effettuata dallo scrivente perito in data 24/11/2023 alla presenza degli esecutati, l'unità immobiliare (Bene 2) è risultata conforme catastalmente allo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VOLTA MANTOVANA (MN) - VIA MINCIO 21

Alla data della notifica del pignoramento, avvenuta il 21/12/2019 (Allegato 12), i sigg.ri **** Omissis **** risultavano legittimamente proprietari dell'unità immobiliare per la quota complessiva di 1/1 di piena proprietà.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - VIA MINCIO 21

Alla data della notifica del pignoramento, avvenuta il 21/12/2019 (Allegato 12), i sigg.ri **** Omissis **** risultavano legittimamente proprietari dell'unità immobiliare per la quota complessiva di 1/1 di piena proprietà.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VOLTA MANTOVANA (MN) - VIA MINCIO 21

L'immobile, all'atto della visita di sopralluogo effettuata dal Sottoscritto Perito Estimatore in data 24/11/2023, risultava occupato dai sigg.ri **** Omissis **** e si trovava in ottime condizioni di manutenzione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - VIA MINCIO 21

L'immobile, all'atto della visita di sopralluogo effettuata dal Sottoscritto Perito Estimatore in data 24/11/2023, risultava occupato dai sigg.ri **** Omissis **** e si trovava in ottime condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VOLTA MANTOVANA (MN) - VIA MINCIO 21

L'unità immobiliare è ubicata in Via Mincio n.21 a Volta Mantovana (MN) e condivide, con l'adiacente unità residenziale del mappale 899, la strada di accesso pedonale e carrabile identificata con il mappale 896 del fg.8. Si rimanda alla lettura dell'Allegato 3 (Elaborato Planimetrico).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - VIA MINCIO 21

L'unità immobiliare è ubicata in Via Mincio n.21 a Volta Mantovana (MN) e condivide, con l'adiacente unità residenziale del mappale 899, la strada di accesso pedonale e carrabile identificata con il mappale 896 del fg.8. Si rimanda alla lettura dell'Allegato 3 (Elaborato Planimetrico).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VOLTA MANTOVANA (MN) - VIA MINCIO 21

Dalla lettura dell'atto di compravendita (Allegato 9) di provenienza e dalla lettura della nota di trascrizione dell'atto stesso (Allegato 8) non risultano essere presenti servitù specificatamente individuate, censi e livelli sul bene in oggetto.

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici pubblici del Comune di Volta Mantovana non risultano esistenti procedure di esproprio per pubblica utilità.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - VIA MINCIO 21

Dalla lettura dell'atto di compravendita (Allegato 9) di provenienza e dalla lettura della nota di trascrizione dell'atto stesso (Allegato 8) non risultano essere presenti servitù specificatamente individuate, censi e livelli sul bene in oggetto.

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici pubblici del Comune di Volta Mantovana non risultano esistenti procedure di esproprio per pubblica utilità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VOLTA MANTOVANA (MN) - VIA MINCIO 21

Edificio residenziale inserito in contesto di 4 unità abitative edificato nel 2014, di ottima fattura dal punto di vista costruttivo, con finiture di pregio e in ottimo stato di manutenzione.

L'unità residenziale oggetto di perizia (Bene 1) è costituita da:

Struttura:

- Struttura di fondazione: platea in calcestruzzo armato;
- Struttura portante verticale: muro in cemento armato e telaio con pilastri in cemento armato;
- Struttura portante orizzontale: travi in cls armato e solai in laterocemento armati;
- Struttura di copertura: solaio in legno con isolante e manto di impermeabilizzazione soprastante;
- Tamponamento esterno: muratura in blocchi di termolaterizio forato intonacati e tinteggiati all'interno, con cappotto esterno da cm 12 con tonachino colorato esterno.

Tamponamenti, finiture, serramenti, impianti:

- Pareti interne: soggiorno, studio e cucina in calcestruzzo a vista trattato e verniciato e parti finite con intonachino;
 - Soffitto del soggiorno con travi a vista in legno verniciate di bianco
 - Soffitto della cucina con controsoffitto finito a intonachino con cappa integrata
 - Soffitto studio, letto e servizi PT: intonacato e tinteggiato;
 - Soffitto PP in legno con travetti verniciato di bianco;
 - Pavimenti: pavimento di tipo monolitico in cemento liscio, levigato e lucidato (effetto marmo) nella zona giorno e nella zona notte e in ceramica grande formato effetto ardesia a spacco di cava nei bagni;
 - Rivestimenti: in ceramica grande formato effetto ardesia a spacco di cava.
 - Serramenti esterni: in pvc con vetro-camera basso emissivo.
 - Oscuranti: Veneziane orientabili interne al vetro-camera dei serramenti.
 - Serramenti interni: porte interne tamburate laccate di colore bianco.
 - Impianto elettrico: sottotraccia a norma, quadro elettrico, prese per forza motrice e punti luce con Interruttori marca biticino serie matix con mini domotica (si rimanda alla visione della certificazione impiantistica relativa - allegato 5).
 - Impianto idrico: lavandino con miscelatore, water, bidet, doccia con sauna, vasca idromassaggio al piano primo e attacco lavatrice.
 - Impianto di riscaldamento: autonomo a gas con caldaia a condensazione Ferroli da esterni con sistema di diffusione radiante a pavimento sezionato per ambienti.
 - Altri impianti: tv digitale terrestre, telefono, videocitofono e predisposizione allarme e fotovoltaico.
- Esterni:

- Piscina a schimmer di mq 36 (mt 3 x mt 12, h mt 1,60 con mc 50 d'acqua) con impianto di filtraggio interrato e illuminazione interna sub-acquea;
- pavimentazione bordo piscina e porticato soggiorno del tipo galleggiante con lastre di granito-gres di grande formato;
- muro laterale zona piscina di tipo "a secco" con pietre a vista entro doppia rete metallica (sistema Betafence);
- pavimentazione piazzale d'ingresso e strada privata di accesso in massetto di cls liscio.

Per una migliore descrizione delle caratteristiche e delle finiture del bene si rimanda all'Allegato 1, repertorio fotografico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - VIA MINCIO 21

Box di pertinenza dell'edificio residenziale (Bene 1) inserito in contesto di 4 unità abitative edificato nel 2014, di ottima fattura dal punto di vista costruttivo, in ottimo stato di manutenzione.

L'unità oggetto di perizia (Bene 2) è costituita da:

Struttura :

- Struttura di fondazione : platea in calcestruzzo armato;
- Struttura portante verticale : telaio con pilastri in cemento armato e muratura in termolaterizio;
- Struttura portante orizzontale : travi in cls armato e solai in laterocemento armati;
- Tamponamento esterno : muratura in blocchi di termolaterizio forato intonacati e tinteggiati all'interno, con cappotto esterno da cm 12 con tonachino colorato esterno.

Tamponamenti, finiture, serramenti, impianti:

- Pareti interne : intonacate a civile e tinteggiate;
- Soffitto : intonacato e tinteggiato;
- Pavimento : pavimento di tipo monolitico in cemento liscio, levigato e lucidato (effetto marmo);
- Serramenti esterni : in pvc scorrevole con vetro-camera sabbiato.
- Oscuranti : Pellicola satinata su vetro.
- Impianto elettrico: sottotraccia a norma collegato al quadro elettrico del Bene 1, prese per forza motrice e punti luce con interruttori marca biticino serie matix;
- Impianto di riscaldamento collegato all'impianto autonomo del Bene 1, radiante a pavimento sezionato e indipendente dall'abitazione (può essere disattivato nel panel della centralina)

Per una migliore descrizione delle caratteristiche e delle finiture del bene si rimanda all'Allegato 1, repertorio fotografico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VOLTA MANTOVANA (MN) - VIA MINCIO 21

L'immobile, alla data della visita di sopralluogo del 24-11-2023, risultava occupato dal debitore sig.ra **** Omissis **** e dal debitore sig. **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - VIA MINCIO 21

L'immobile, alla data della visita di sopralluogo del 24-11-2023, risultava occupato dal debitore sig.ra **** Omissis **** e dal debitore sig.**** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VOLTA MANTOVANA (MN) - VIA MINCIO 21

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dall'esame della documentazione ipocatastale (ex art. 567 c.p.c.) riportata integralmente in Allegato 7, si evince quanto segue:

1) Con atto di Denunciata Successione in morte di **** Omissis **** , trascritto presso l'Ufficio Registri Immobiliari di Castiglione della Stiviere (MN) in data 28/12/1985 al R.G 3611 e R.P. 2379 i signori **** Omissis **** hanno ereditato da **** Omissis ****, già proprietario per 1/1, la piena proprietà di 3/9 la moglie e 2/9 ognuno i figli del terreno (fg. 8 mappale 136) su cui a seguito di frazionamenti, è stato successivamente realizzato il bene 1 oggetto di esecuzione.

2) Con Atto di Denunciata Successione in morte di **** Omissis **** del 24/12/1998 rep. n. 39/340, trascritto presso l'Ufficio Registri Immobiliari di Castiglione della Stiviere (MN) in data 14/06/2001 al R.G. 3231 e R.P. 2270 i signori **** Omissis **** hanno ereditato da **** Omissis ****, già proprietaria per 3/9, la piena proprietà di 1/9 ciascuno del terreno (fg. 8 mappale 136) su cui a seguito di frazionamenti, è stato successivamente realizzato il bene 1 oggetto di esecuzione.

3) Con atto di compravendita a firma Notaio Omero Araldi del 19/01/2004 rep. n. 65426/14221, trascritto presso l'Ufficio Registri Immobiliari di Castiglione della Stiviere (MN) in data 12/02/2004 al R.G. 740 e R.P. 459, la società **** Omissis **** ha acquistato il terreno (fg. 8 mappale 136) su cui a seguito di frazionamenti, è stato successivamente realizzato il bene 1 oggetto di esecuzione dai signori **** Omissis ****

4) Con atto di compravendita a firma Notaio Omero Araldi del 07/02/2007 rep. n. 70492/17161, trascritto presso l'Ufficio Registri Immobiliari di Castiglione della Stiviere (MN) in data 06/03/2007, al R.G. 1341 e R.P.

788 la società **** Omissis **** ha acquistato il terreno (fg.8 mappale 801) su cui, a seguito di frazionamento, è stato successivamente realizzato il bene 1 oggetto di esecuzione dalla società **** Omissis ****.

5) Con atto di compravendita a firma Notaio Giuseppe Iervolino del 08/11/2011 rep. n. 4525/2954, trascritto presso l'Ufficio Registri Immobiliari di Castiglione della Stiviere (MN) in data 09/11/2011 al R.G.5231 e R.P. 3331, la società **** Omissis **** ha acquistato il terreno (fg. 8 mappale 801) su cui, a seguito di frazionamento, è stato successivamente realizzato il bene 1 oggetto di esecuzione da **** Omissis ****.

6) Con atto di compravendita a firma Notaio Pierpaolo Iacoppe del 17/06/2014 rep. n. 34168/10114 (Allegato 9), registrato a Mantova il 19/06/2014 al n. 3431 e trascritto presso l'Ufficio Registri Immobiliari di Castiglione della Stiviere (MN) il 20/06/2014 al R.G. 2125 e R.P. 1498 i signori **** Omissis **** hanno acquistato la piena proprietà per ½ ciascuno del bene 1 oggetto di esecuzione dalla società **** Omissis ****.

Ai fini di una migliore identificazione catastale, come sopra riportata nei passaggi di proprietà, si precisa che il mappale 801 del foglio 8, da cui è derivato il mappale 900 su cui è stato edificato il bene 1 oggetto di esecuzione, deriva dal mappale 733 giusto frazionamento n. 4727.1/2007 - protocollo n. MN004727 del 12/01/2007. A sua volta il mappale n. 733 (ex 136) del foglio 8 deriva dal mappale 136, in forza di frazionamento n. 76734.1/2004 - protocollo n. MN0076734 del 20/08/2004, il mappale n. 136 ha a sua volta compreso i mappali nn. 155-156-157-326 e 681 del foglio 8 giusta tabella di variazione n- 76734.1/2004 - protocollo n. MN0076734 del 20/08/2004.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - VIA MINCIO 21

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dall'esame della documentazione ipocatastale (ex art. 567 c.p.c.) riportata integralmente in Allegato 7, si evince quanto segue:

1) Con atto di Denunciata Successione in morte di **** Omissis **** , trascritto presso l'Ufficio Registri Immobiliari di Castiglione della Stiviere (MN) in data 28/12/1985 al R.G 3611 e R.P. 2379 i signori **** Omissis **** hanno ereditato da **** Omissis ****, già proprietario per 1/1, la piena proprietà di 3/9 la moglie e 2/9 ognuno i figli del terreno (fg. 8 mappale 136) su cui a seguito di frazionamenti, è stato successivamente realizzato il bene 2 oggetto di esecuzione.

2) Con Atto di Denunciata Successione in morte di **** Omissis **** del 24/12/1998 rep. n. 39/340, trascritto presso l'Ufficio Registri Immobiliari di Castiglione della Stiviere (MN) in data 14/06/2001 al R.G. 3231 e R.P. 2270 i signori **** Omissis **** hanno ereditato da **** Omissis ****, già proprietaria per 3/9, la piena proprietà di 1/9 ciascuno del terreno (fg. 8 mappale 136) su cui a seguito di frazionamenti, è stato successivamente realizzato il bene 2 oggetto di esecuzione.

3) Con atto di compravendita a firma Notaio Omero Araldi del 19/01/2004 rep. n. 65426/14221, trascritto presso l'Ufficio Registri Immobiliari di Castiglione della Stiviere (MN) in data 12/02/2004 al R.G. 740 e R.P. 459, la società **** Omissis **** ha acquistato il terreno (fg. 8 mappale 136) su cui a seguito di frazionamenti, è stato successivamente realizzato il bene 2 oggetto di esecuzione dai signori **** Omissis ****

4) Con atto di compravendita a firma Notaio Omero Araldi del 07/02/2007 rep. n. 70492/17161, trascritto presso l'Ufficio Registri Immobiliari di Castiglione della Stiviere (MN) in data 06/03/2007, al R.G. 1341 e R.P. 788 la società **** Omissis **** ha acquistato il terreno (fg.8 mappale 801) su cui, a seguito di frazionamento, è stato successivamente realizzato il bene 2 oggetto di esecuzione dalla società **** Omissis ****.

5) Con atto di compravendita a firma Notaio Giuseppe Iervolino del 08/11/2011 rep. n. 4525/2954, trascritto presso l'Ufficio Registri Immobiliari di Castiglione della Stiviere (MN) in data 09/11/2011 al R.G.5231 e R.P. 3331, la società **** Omissis **** ha acquistato il terreno (fg. 8 mappale 801) su cui, a seguito di frazionamento, è stato successivamente realizzato il bene 2 oggetto di esecuzione da **** Omissis ****.

6) Con atto di compravendita a firma Notaio Pierpaolo Iacoppe del 17/06/2014 rep. n. 34168/10114 (Allegato 9), registrato a Mantova il 19/06/2014 al n. 3431 e trascritto presso l'Ufficio Registri Immobiliari di Castiglione della Stiviere (MN) il 20/06/2014 al R.G. 2125 e R.P. 1498 i signori **** Omissis **** hanno acquistato la piena proprietà per ½ ciascuno del bene 2 oggetto di esecuzione dalla società **** Omissis ****.

Ai fini di una migliore identificazione catastale, come sopra riportata nei passaggi di proprietà, si precisa che il mappale 801 del foglio 8, da cui è derivato il mappale 900 su cui è stato edificato il bene 2 oggetto di esecuzione, deriva dal mappale 733 giusto frazionamento n. 4727.1/2007 - protocollo n. MN004727 del 12/01/2007. A sua volta il mappale n. 733 (ex 136) del foglio 8 deriva dal mappale 136, in forza di frazionamento n. 76734.1/2004 - protocollo n. MN0076734 del 20/08/2004, il mappale n. 136 ha a sua volta compreso i mappali nn. 155-156-157-326 e 681 del foglio 8 giusta tabella di variazione n- 76734.1/2004 - protocollo n. MN0076734 del 20/08/2004.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VOLTA MANTOVANA (MN) - VIA MINCIO 21

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova - Pubbl. Imm. di Castiglione d/S (MN) aggiornate al 07/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Castiglione della Stiviere (MN) il 20/06/2014
Reg. gen. 2126 - Reg. part. 343
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 200.000,00

Percentuale interessi: 3,30 %

Rogante: Iacoppe Pierpaolo

Data: 17/06/2014

N° repertorio: 34169

N° raccolta: 10115

- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Castiglione delle Stiviere (MN) il 10/01/2019

Reg. gen. 199 - Reg. part. 18

Quota: 1/2

Importo: € 171.103,60

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 85.551,80

Data: 09/01/2019

N° repertorio: 1599

N° raccolta: 6419

- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Castiglione delle Stiviere (MN) il 03/01/2020

Reg. gen. 11 - Reg. part. 4

Quota: 1/2

Importo: € 74.188,04

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 37.094,02

Data: 02/01/2020

N° repertorio: 1869

N° raccolta: 6420

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Castiglione delle Stiviere (MN) il 27/01/2020

Reg. gen. 301 - Reg. part. 224

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - VIA MINCIO 21

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova - Pubbl. Imm. di Castiglione d/S (MN) aggiornate al 07/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Castiglione delle Stiviere (MN) il 20/06/2014
Reg. gen. 2126 - Reg. part. 343
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Percentuale interessi: 3,30 %
Rogante: Iacoppe Pierpaolo
Data: 17/06/2014
N° repertorio: 34169
N° raccolta: 10115
- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere (MN) il 10/01/2019
Reg. gen. 199 - Reg. part. 18
Quota: 1/2
Importo: € 171.103,60
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 85.551,80
Data: 09/01/2019
N° repertorio: 1599
N° raccolta: 6419
- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere (MN) il 03/01/2020
Reg. gen. 11 - Reg. part. 4
Quota: 1/2
Importo: € 74.188,04
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 37.094,02
Data: 02/01/2020
N° repertorio: 1869
N° raccolta: 6420

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Castiglione delle Stiviere (MN) il 27/01/2020

Reg. gen. 301 - Reg. part. 224

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VOLTA MANTOVANA (MN) - VIA MINCIO 21

Il vigente Piano del Governo del Territorio del Comune di Volta Mantovana (MN), approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.2 del 26/01/2012, individua l'immobile edificato in zona Art. 9 Ambito B "Aree consolidate recenti". La destinazione principale è residenziale. Sempre nell'art. 9 a pag. 21 delle NTA del Piano delle Regole sono indicati oltre agli interventi possibili anche gli indici da rispettare in caso di nuova costruzione (Allegato 6)

Il bene in questione, essendo un'unità residenziale, è perfettamente compatibile dal punto di vista urbanistico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - VIA MINCIO 21

Il vigente Piano del Governo del Territorio del Comune di Volta Mantovana (MN), approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.2 del 26/01/2012, individua l'immobile edificato in zona Art. 9 Ambito B "Aree consolidate recenti". La destinazione principale è residenziale. Sempre nell'art. 9 a pag. 21 delle NTA del Piano delle Regole sono indicati oltre agli interventi possibili anche gli indici da rispettare in caso di nuova costruzione (Allegato 6)

Il bene in questione, essendo una pertinenza vincolata ad un'unità residenziale, è perfettamente compatibile dal punto di vista urbanistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VOLTA MANTOVANA (MN) - VIA MINCIO 21

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Come risulta dall'accesso agli atti effettuato dallo scrivente Perito presso l'ufficio Tecnico del Comune di Volta Mantovana (MN), è emerso quanto segue:

- Il lotto su cui è stato edificato il bene oggetto di stima fa parte della lottizzazione "Colfiorito" ed è stato oggetto di convenzione di lottizzazione con il Comune di Volta Mantovana trascritta a Castiglione delle Stiviere (MN) in data 12/02/2004 ai numeri 737 di R.G. e 456 di R.P. e successiva integrazione di convenzione trascritta in data 08/08/2005 ai numeri 4687 di R.G. e 2726 di R.P.

- l'area su cui è stato realizzato il bene oggetto di stima è soggetta a vincolo ambientale apposto ai sensi della legge 29/06/1939 n. 1497, con decreto ministeriale del 26/08/1966 G.U. n. 245, in data 01/10/1966 ora D. Lgs. 42/2004 e s.m.i..

- l'edificio è stato autorizzato e costruito in virtù dei seguenti provvedimenti:

- Permesso di Costruire n° 110/2011, P.E. n° 38/2011, prot. n. 4188 rilasciato dal Comune di Volta Mantovana in data 05/12/2011 a seguito di rilascio di Autorizzazione Paesaggistica n°85 prot. n° 4188;

- Variante 1 n° 67 al Permesso di Costruire n°110/2011, P.E. n° 8/2012, prot. n. 897 rilasciato dal Comune di Volta Mantovana in data 14/09/2012 a seguito di rilascio di Autorizzazione Paesaggistica n° 51, prot. n° 897;

- Variante 2 n° 15 al Permesso di Costruire n°110/2011, P.E. n°112/2012, prot. n°13578 rilasciato dal Comune di Volta Mantovana in data 11/02/2013 a seguito di rilascio di Autorizzazione Paesaggistica n°2, prot. n° 13578;

- SCIA n° 15/2012 (Variante n° 3 al PdC n° 110/2011), prot. n° 6038 del 15/05/2013;

I lavori sono iniziati il 10/01/2012 ed ultimati in data 05/07/2013 come si evince dalla dichiarazione di fine lavori.

E' stato rilasciato dal Comune di Volta Mantovana il Certificato di Agibilità n° 02/2014 prot. n° 13578 del 04/03/2014.

Le pratiche sopra indicate con i relativi allegati grafici sono riportate nell'Allegato 5.

Si segnala inoltre:

- Vincolo di pertinenzialità esistente sul lotto su cui è stato edificato il Bene 1 con atto Notaio Dott. Giuseppe Iervolino stipulato in data 25/11/2011 e trascritto a Castiglione delle Stiviere (MN) in data 07/12/2011 ai numeri 5761 di R.G. e 3724 di R.P., posto ai sensi dell'art. 66 commi 1 e 2 della Legge Regione Lombardia n. 12 dell'11/03/2005 per le erigende abitazione (Bene 1) e autorimessa (Bene 2); (Allegato 16).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

A seguito della visita di sopralluogo all'immobile identificato con il mappale 900/2 (Bene 1), effettuata dallo scrivente Perito in data 24/11/2023 e successiva visita di verifica delle quote interne del 16/04/2024, non è stata riscontrata perfetta corrispondenza tra lo stato dei luoghi, la planimetria allegata all'ultima pratica edilizia (Variante 2, PdC n°15 dell'11/02/2013) e le sezioni B-B e D-D della Tavola 6 (Variante 1, PdC n°67 del 14/09/2012); in particolare è emerso quanto segue:

- Al piano terra è stato ridotto il disimpegno della zona notte con lo spostamento della parete di chiusura con relativa porta realizzata come prolungamento della parete della camera da letto;

- Al piano primo il locale corridoio è stato ridotto di superficie mediante il prolungamento della prima parete

della lavanderia e con l'inserimento di porta scorrevole di chiusura;

- La porta d'ingresso all'appartamento è stata leggermente spostata verso la finestra della zona studio per consentire la realizzazione di tre gradini di raccordo con la zona giorno;

- Sono stati realizzati tre gradini di collegamento tra la zona studio e la zona giorno per un innalzamento di circa 50 cm, la zona giorno risulta essere alta mt 3,50 nel rispetto delle altezze interne complessive previste da concessione (mt 4,00), ma i gradini non sono stati rappresentati nella sezione D-D (Tavola 6) allegata alla Variante 1 del 14/09/2012, P.E. n.8/2012 prot. n. 897 (Allegato 5). Per una migliore comprensione si rimanda alla Foto 15 dell'Allegato 1 e all'Allegato 5 oppure all'Allegato 15 – Revisione 1.

- Sono stati realizzati gli innalzamenti della soglia della portafinestra del soggiorno e della cucina in adeguamento alla nuova quota interna del pavimento; ciò comporta anche variazione del prospetto esterno;

- Innalzamento non dichiarato di mt 0,50 del soffitto della cucina, pari all'analogo innalzamento del pavimento (differenza del 18,5% > 2% di tolleranza costruttiva) essendo l'altezza interna della cucina rimasta mt 2,70;

- Innalzamento non dichiarato di mt 0,46 del soffitto del corridoio al piano primo (autorizzato mt 2,20, realizzato mt 2,66 (differenza del 17,0% > 2% di tolleranza costruttiva); si veda le sezioni D-D e B-B della sopracitata Tavola 6 della Variante.

- Abbassamento non dichiarato di mt 0,09 del soffitto del bagno del piano primo (autorizzato mt 2,70, realizzato mt 2,61 (differenza del 3,3% > 2% di tolleranza costruttiva), minimo di legge previsto mt 2,40).

Altre lievi differenze di altezza sono state riscontrate nelle stanze al piano primo, tuttavia sono risultate tutte al di sotto della tolleranza costruttiva del 2% come previsto dall'articolo 34-bis comma 1 del DPR 380/01.

E' stato innalzato il marciapiede limitatamente alla porzione di edificio (zona giorno) con affaccio diretto sulla zona piscina, pur mantenendo lo sfalsamento di un gradino tra interno ed esterno; tale realizzazione, determinata dall'innalzamento del pavimento interno della zona giorno e della cucina è legittima in quanto secondo l'art. 9.2 comma 7 delle NTA del Piano delle Regole del PGT vigente del Comune di Volta Mantovana è prevista, in ambito B2, nelle zone pianeggianti, la possibilità di movimenti di terra contenuti con uno scarto di quota rispetto a quella del marciapiede non superiore a mt 0,75.

Nel Comune di Volta Mantovana, il volume edificato viene stabilito dall'art. 4.7 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle regole del Vigente Piano del Governo del Territorio ovvero "...Piano seminterrato o rialzato: il volume lordo di ogni piano fuori terra è uguale al prodotto della superficie lorda di piano per l'altezza dall'intradosso del solaio soprastante rispetto alla più bassa delle seguenti quote: in caso di terreno piano, quota media del marciapiede o della strada esistente; in caso terreno in pendenza, quota media ponderale al perimetro dell'edificio dal piano di campagna esistente...".

Il terreno prima dell'edificazione era praticamente pianeggiante come si può vedere da una ripresa fotografica di google earth riportato in Allegato 15 – Revisione 1.

Per questo motivo la quota di partenza per la determinazione del volume costruito deve partire dal riferimento del pavimento interno più basso, come previsto e rappresentato dalla sezione D-D della Tavola 6 di variante approvata.

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'archivio dell'Ufficio tecnico comunale di Volta Mantovana non risultano in essere pratiche autorizzative delle trasformazioni eseguite e sopra citate.

Si presume che le difformità riscontrate siano state realizzate, visto il loro stato di conservazione, più di 5 anni fa; per questo motivo la sanzione penale è da ritenersi prescritta.

VERIFICA URBANISTICA

Si ricorda che per la regolarizzazione urbanistica deve essere verificata la conformità di quanto eseguito sia con le normative vigenti all'atto della realizzazione sia con le normative vigenti al momento della presentazione della pratica di sanatoria (doppia conformità), ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 e s.m.i. .

L'intervento edilizio, di cui fa parte l'unità residenziale oggetto di perizia, è stato inizialmente autorizzato con Permesso di Costruire n. 110/2011 del 05/12/2011 a cui sono seguiti la Variante 1 - Permesso di Costruire n. 8/2012 del 14/09/2012, la Variante 2 - Permesso di Costruire n. 112/2012 dell'11/02/2013 (entrambi le varianti 1 e 2 interessano l'unità oggetto di perizia) e la Variante 3 - SCIA n. 15/2013 del 15/05/2013.

La normativa urbanistica vigente all'epoca dell'abuso, presumibilmente realizzato in corso di costruzione, identificava la zona d'intervento come area di Ambito B2 (Piani esecutivi in fase di attuazione) ed è rimasta invariata, ad oggi, l'identificazione di zona di PGT, così come i parametri urbanistici specifici per le zone B1 e B2

(Allegato 6).

Di seguito si riportano gli indici da rispettare per gli interventi edificatori:

- If (indice di fabbricabilità fondiaria) = 1,2 mc/mq
- Rc (rapporto di copertura) = 40%
- Hmax (altezza massima edifici) = mt 7,50
- Ro (rapporto di occupazione del sottosuolo) = 50%
- Af (area filtrante) = 30%

Secondo i calcoli stereometrici allegati alle pratiche edilizie autorizzate risulta quanto segue:

Intervento complessivo (4 unità immobiliari):

- Superficie lotto = 1350,00 mq
- Volume realizzabile = $1350,00 \text{ mc} \times 1,2 = 1620,00 \text{ mc}$
- Volume realizzato dichiarato = 1546,00 mc < 1620,00 mc
- Volumetria residua disponibile = $1620,00 \text{ mc} - 1546,00 \text{ mc} = 74,00 \text{ mc}$

Intervento relativo all'unità 4 (Bene 1 e 2) oggetto di perizia:

- Superficie lotto (Bene 1 e 2) = 480,00 mq
- Volume realizzabile = $480,00 \text{ mc} \times 1,2 = 576,00 \text{ mc}$
- Volume realizzato dichiarato 434,91mc < 576,00 mc
- Volumetria residua disponibile = $576,00 \text{ mc} - 434,91 \text{ mc} = 141,09 \text{ mc}$
- Rapporto di copertura = $480,00 \text{ mq} \times 0,4 = 192 \text{ mq} > 161,00 \text{ mq}$ dichiarati realizzati
- Area filtrante = $480,00 \text{ mq} \times 0,3 = 144,00 \text{ mq} < 150,00 \text{ mq}$ dichiarati realizzati
- Hmax = 7,50 mt = altezza massima dichiarata realizzata con i paramenti murari perimetrali.

Dalla lettura dei calcoli stereometrici, confrontando i disegni allegati alle autorizzazioni e quanto è stato effettivamente realizzato, si evince quanto segue:

- La disponibilità edificatoria residua, in termini di volumetria, è pari a 74,00 mc
- Il rapporto di copertura non è variato in quanto non sono stati rilevati incrementi di superficie coperta;
- L'area filtrante non è variata;
- L'altezza massima di mt 7,50 è rispettata.

VERIFICA DEI VOLUMETRIA REALIZZATA

Si ricorda che nel PdC autorizzato, l'edificio ha un volume assentito di mc 434,91.

Secondo quanto rilevato nel corso delle due visite di sopralluogo, viene riportata, in estrema sintesi, l'estratto di una tabella sintetica (per maggiori dettagli si veda l'Allegato 15 Revisione 1) che evidenzia le differenze di altezza interna rilevate, in riferimento a quanto autorizzato dal PdC, che comportano una variazione in aggiunta o detrazione del volume assentito:

Località differenza altezza da PdC Volume realizzato +/-
(mt) (mc)

Cucina PT0,5006,025

Corridoio PP0,4603,726

Lavanderia PP-0,050-0,119

Wc PP-0,050-0,063

Disimp. PP-0,055-0,216

Bagno PP-0,090-0,506

Letto PP-0,040-0,473

Totale maggior volume: 8,371 mc

Il maggior volume realizzato di mc 8,37 è pari all'1.92 % del volume assentito, ovvero:
 $mc\ 8,37 < mc\ 8,70$ (2% di mc 434,91)

Con questa verifica si dimostra che la variazione volumetrica realizzata è al di sotto della soglia di tolleranza del 2% prevista espressamente nel DPR 380/01 all'articolo 34-bis comma 1 e, pertanto, non costituisce violazione edilizia. I volumi realizzati sono legittimi.

Gli interventi realizzati descritti, dal punto di vista urbanistico, sono sanabili.

VERIFICA PAESAGGISTICA

L'innalzamento della quota interna del pavimento del soggiorno e della cucina ha comportato anche il posizionamento ad una quota superiore delle soglie delle due portefinestra e degli elementi vetrati stessi che dal soggiorno e dalla cucina consentono di raggiungere la zona piscina.

Trattasi di variazione prospettica non preventivamente autorizzata dalla Soprintendenza.

Sentito il parere del Tecnico Comunale di Volta Mantovana, le difformità di prospetto evidenziate possono essere sanate previa presentazione di una pratica di accertamento di compatibilità paesaggistica; una volta ottenuta l'autorizzazione in sanatoria, previo il pagamento della sanzione paesaggistica, sarà possibile procedere alla presentazione del PdC in sanatoria per la regolarizzazione delle opere edili difformi in precedenza descritte.

Si segnala altresì che, in corso di realizzazione dell'opera, è stata disattesa l'unica prescrizione/suggerimento impartita dalla Soprintendenza relativa alla tinteggiatura esterna dell'immobile; nel parere favorevole espresso in data 07/12/2012 (Allegato 5), prot. 0024676, si legge: "... al fine di migliorarne le caratteristiche dell'intervento e l'inserimento delle opere sottoposte a tutela, si ritiene preferibile una tinteggiatura uniforme dei singoli corpi di fabbrica, evitando la formazione di fasce di colore."

Il corpo di fabbrica su due livelli è stato tinteggiato con fasce di colore (Foto 3).

Le difformità evidenziate, in assenza di incremento di volume, sono sanabili, come confermato ad oggi anche dal Tecnico Comunale di Volta Mantovana.

In considerazione del fatto che, ad oggi, non è noto quale sarà il quadro normativo in vigore al momento della vendita, si consiglia vivamente a coloro che saranno interessati all'acquisto del bene, di recarsi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Volta Mantovana, prima di presentare un'offerta e verificare insieme al tecnico comunale quale percorso intraprendere per la regolarizzazione del bene.

Di seguito, su indicazione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Volta Mantovana, vengono calcolati gli oneri comunali che dovrebbero essere versati, ad oggi, per sanare le opere realizzate ma non preventivamente autorizzate.

Viene calcolato il contributo di costruzione per le modifiche apportate all'abitazione e la sanzione (oblazione) dovuta per la sanatoria.

Per queste determinazioni il Comune di Volta Mantovana richiede la stesura di un computo metrico estimativo presuntivo delle opere.

In allegato 15 Revisione 1 viene riportato per esteso il computo metrico estimativo presuntivo per un importo complessivo di 32.834,12 Euro; le valorizzazioni dei prezzi sono da considerarsi una media dei valori di mercato per l'anno 2023.

Laddove è stato indicato un codice per la lavorazione, si fa riferimento esplicito al bollettino Camera di Commercio di Mantova del 2023, il "Prezzario Opere Edili Provincia di Mantova 2-2023".

Per la determinazione degli oneri da versare al Comune di Volta Mantovana, di seguito si allega il calcolo per la determinazione del contributo di costruzione così come previsto dal D.M. n. 801 del 10 maggio 1977:

CALCOLO PREVENTIVO CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Fabbricato Residenziale

Su (residenza):PT:98,10 mq

PP:33,72 mq

Somma 131,82 mq

Snr (portico):PT:26,45 mq
Snr (box auto):PT:15,03 mq
Snr (terrazzo):PP:40,92 mq
Somma 82,40 mq

Per la l'individuazione della classe dell'edificio si determina, secondo il DM 801, l'incremento percentuale di maggiorazione del costo unitario di costruzione rispetto a edifici con caratteristiche tipologiche considerati della legge n.1179 del 01 / 11 / 1965:

- a)Art. 5 - Per Su = 131,82 mq (intervallo tra 130 mq e 160 mq): +30%;
- b)Art. 6 - Per Ssnr = 82,40 mq il rapporto Ssnr /Su è 62,5 % (intervallo tra 50% e 75%): +10%
- c)Art.7 comma 4 (piscina scoperta): + 10%

La maggiorazione di costo è del 50% (a+b+c)

L'art. 8, per percentuali di incremento da 45% a 50% inclusa, classifica l'immobile in classe X.
In ambito residenziale, per edifici esistenti di classe IX, X e XI, il contributo al costo di costruzione è pari al 10% dell'importo delle opere.

Importo lavori da Computo Metrico Estimativo = 32.834,12 Euro

Importo del contributo di costruzione = 32.834,12 Euro x 10% = 3.283,41 Euro

In aggiunta, essendo necessaria una pratica edilizia di sanatoria, il testo unico per l'edilizia, all'art. 36 comma 2 stabilisce che "il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia..".

Si devono aggiungere i costi per i diritti di segreteria per l'accertamento di compatibilità paesaggistica e per la presentazione del Permesso di Costruire in sanatoria, le spese tecniche necessarie per il conseguimento delle autorizzazioni paesaggistiche e amministrative e, una volta accertata la compatibilità paesaggistica, il pagamento di € 500,00 come sanzione minima prevista, così come indicato dal Tecnico Comunale.

Di seguito viene riportato l'elenco riepilogativo degli oneri e delle spese necessarie per la regolarizzazione paesaggistica e amministrativa delle opere per l'unità immobiliare (Bene 1):

Diritti di segreteria per Accertamento di Compatibilità Paesaggistica e marca da bollo	€ 216,00
Diritti di segreteria per Permesso di Costruire in Sanatoria e marca da bollo	€ 116,00
Spese tecniche per presentazione pratiche paesaggistiche e amministrative.	€ 5.000,00
Pagamento sanzione paesaggistica	€ 500,00
Contributo costo di costruzione	€ 3.283,41
Oblazione sanatoria	€ 3.283,41

TOTALE: € 12.398,82

Si arrotonda a € 12.500,00

Va ricordato che tale importo è stato determinato sulla scorta di un computo metrico presuntivo che prevede la demolizione di parte delle opere autorizzate e della costruzione di opere eseguite in difformità, calcolato con prezzi medi di mercato riferiti al 2023.

L'importo determinato può essere soggetto a variazioni sia per revisioni di prezzo delle opere contabilizzate che per eventuali revisioni di tariffa che il Comune di Volta Mantovana riterrà di applicare all'atto della vendita dell'immobile. Tale importo, arrotondato a € 12.500,00 determina, allo stato attuale, una riduzione di pari importo del valore di stima del compendio immobiliare.

Si precisa che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità rilevate ed alla quantificazione dei relativi

oneri, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e soprattutto 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, determinazione 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.

Si consiglia nuovamente, a coloro che saranno interessati a formulare un'offerta per l'acquisto del bene, di consultare preventivamente il tecnico comunale per verificare la validità delle procedure sopra indicate, l'esistenza eventuale di altri procedimenti di regolarizzazione, la congruità degli oneri comunali in oblazione sopra esposti alla luce della normativa edilizia che sarà in vigore al momento dell'offerta.

Si segnala che l'APE del Bene 1 è scaduto il 24/07/2023 perché sono decorsi dieci anni dall'emissione, come previsto di legge.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - VIA MINCIO 21

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Come risulta dall'accesso agli atti effettuato dallo scrivente Perito presso l'ufficio Tecnico del Comune di Volta Mantovana (MN), è emerso quanto segue:

- Il lotto su cui è stato edificato il bene oggetto di stima fa parte della lottizzazione "Colfiorito" ed è stato oggetto di convenzione di lottizzazione con il Comune di Volta Mantovana trascritta a Castiglione delle Stiviere (MN) in data 12/02/2004 ai numeri 737 di R.G. e 456 di R.P. e successiva integrazione di convenzione trascritta in data 08/08/2005 ai numeri 4687 di R.G. e 2726 di R.P.

- l'area su cui è stato realizzato il bene oggetto di stima è soggetta a vincolo ambientale apposto ai sensi della legge 29/06/1939 n. 1497, con decreto ministeriale del 26/08/1966 G.U. n. 245, in data 01/10/1966 ora D. Lgs. 42/2004 e s.m.i..

- l'edificio è stato autorizzato e costruito in virtù dei seguenti provvedimenti:

- Permesso di Costruire n° 110/2011, P.E. n° 38/2011, prot. n. 4188 rilasciato dal Comune di Volta Mantovana in data 05/12/2011 a seguito di rilascio di Autorizzazione Paesaggistica n°85 prot. n° 4188;

- Variante 1 n° 67 al Permesso di Costruire n°110/2011, P.E. n° 8/2012, prot. n. 897 rilasciato dal Comune di Volta Mantovana in data 14/09/2012 a seguito di rilascio di Autorizzazione Paesaggistica n° 51, prot. n° 897;

- Variante 2 n° 15 al Permesso di Costruire n°110/2011, P.E. n°112/2012, prot. n°13578 rilasciato dal Comune di Volta Mantovana in data 11/02/2013 a seguito di rilascio di Autorizzazione Paesaggistica n°2, prot. n° 13578;

- SCIA n° 15/2012 (Variante n° 3 al PdC n° 110/2011), prot. n° 6038 del 15/05/2013;

I lavori sono iniziati il 10/01/2012 ed ultimati in data 05/07/2013 come si evince dalla dichiarazione di fine lavori.

E' stato rilasciato dal Comune di Volta Mantovana il Certificato di Agibilità n° 02/2014 prot. n° 13578 del 04/03/2014.

Le pratiche sopra indicate con i relativi allegati grafici sono riportate nell'Allegato 5.

Si segnala inoltre:

- Vincolo di pertinenzialità esistente sul lotto su cui è stato edificato il Bene 2 con atto Notaio Dott. Giuseppe Iervolino stipulato in data 25/11/2011 e trascritto a Castiglione delle Stiviere (MN) in data 07/12/2011 ai numeri 5761 di R.G. e 3724 di R.P., posto ai sensi dell'art. 66 commi 1 e 2 della Legge Regione Lombardia n. 12

dell'11/03/2005 per le erigende abitazione (Bene 1) e autorimessa (Bene 2); (Allegato 16).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il box auto, identificato catastalmente con il mappale 900/3 (Bene 2), a servizio dell'unità residenziale, all'atto della visita di sopralluogo del 24/11/2023 non è risultato conforme urbanisticamente al tipo di utilizzo autorizzato.

Il box auto è dotato di impianto di riscaldamento a pavimento collegato all'impianto dell'appartamento in violazione alle disposizioni della L.R. 24, Regione Lombardia, dell'11 dicembre 2006 che, all'articolo 24 comma 3 bis, riporta quanto segue: " Negli edifici classificati abitazioni civili e rurali, adibiti a residenza con carattere continuativo, e case per vacanze, per fine-settimana e similari, adibite a residenza con occupazione saltuaria, nell'ambito della categoria E1 individuata all'articolo 3, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412 (Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'articolo 4, comma 4, della legge 9 gennaio 1991, n. 10), è fatto divieto di provvedere alla climatizzazione estiva e invernale di cantine, ripostigli, scale primarie e secondarie, box, garage e depositi...." .

L'articolo 27 comma 13bis della succitata L.R. 24 evidenzia che " L'inosservanza delle disposizioni di cui all'articolo 24, comma 3 bis, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da € 250,00 a € 2.500,00, oltre ad ulteriori € 10,00 per ciascun metro cubo di volume lordo indebitamente climatizzato. Permane inoltre l'obbligo di legge di disattivare obbligatoriamente in modo permanente la porzione di impianto di riscaldamento, in questo caso, del box auto.

Il portone di accesso carrabile è stato sostituito con un serramento in pvc vetrato scorrevole, a due ante che, di fatto, impedisce l'accesso di un autoveicolo. Dovrà essere sostituito il serramento di accesso con un portone sezionale o basculante motorizzato che consenta di utilizzare il box auto per la destinazione prevista con l'ultima pratica autorizzativa (Allegato 5).

Nell'elenco seguente viene ipotizzato un costo medio per la realizzazione della sostituzione del serramento presente con un idoneo portone carrabile:

-Smontaggio e smaltimento del serramento in pvc vetrato.....€ 500,00
-Fornitura e posa di portone sezionale motorizzato, di idonee dimensioni, c
completo di ogni accessorio necessario per l'installazione a perfetta regola d'arte€ 4.500,00

Totale costi di ripristino : € 5.000,00

Tale importo di € 5.000,00, determina, allo stato attuale, una riduzione di pari importo del valore di stima del compendio immobiliare.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VOLTA MANTOVANA (MN) - VIA MINCIO 21

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Contesto immobiliare unifamiliare oggetto di perizia.

Non sono presenti oneri condominiali.

Si segnala la condivisione della strada di accesso con la proprietà del mappale 899. Gli eventuali costi futuri di manutenzione della strada di accesso da sostenere andranno suddivisi con la proprietà del mappale 899.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - VIA MINCIO 21

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Contesto immobiliare unifamiliare oggetto di perizia.

Non sono presenti oneri condominiali.

Si segnala la condivisione della strada di accesso con la proprietà del mappale 899. Gli eventuali costi futuri di manutenzione della strada di accesso da sostenere andranno suddivisi con la proprietà del mappale 899.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Volta Mantovana (MN) - Via Mincio 21
Trattasi di appartamento in villetta a schiera, in complesso residenziale costituito da 4 unità abitative, termoa autonomo, edificato e dichiarato agibile nel 2014, disposto su due livelli con ampia area esterna di proprietà esclusiva dotato di piscina e box auto di pertinenza (Bene 2). L'unità immobiliare è costituita, al piano terra, da ingresso protetto da portico, zona studio direttamente collegata all'ampio soggiorno che si affaccia sulla piscina, cucina separata abitabile, disimpegno, una camera da letto matrimoniale ed un bagno. Con la scala interna si raggiunge il piano primo costituito da un locale corridoio da cui si accede all'ampio terrazzo a "elle", un disimpegno, un locale lavanderia ora adibito a cabina armadio, un piccolo locale solo wc, un bagno ed una camera da letto matrimoniale. L'immobile, di proprietà dei

sigg.ri **** Omissis **** è ubicato in Via Mincio n. 21 a Volta Mantovana (MN), in prossimità del centro del Comune ed è prossimo ai principali servizi pubblici e privati offerti dalla località.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 900, Sub. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 420.403,20

Il valore di mercato dell' immobile oggetto di perizia è stato ricavato attraverso il metodo di stima del Market Comparison Approach (M.C.A.) che confronta immobili di caratteristiche simili posti in vendita nel Comune di Appartenenza del bene oggetto di stima. Tale metodo tiene conto anche di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dagli immobili comparati quali: quota di proprietà, posizione, giudizio di commerciabilità, stato di conservazione, qualità delle finiture.

Come indicato nel capitolo "Regolarità edilizia", l'importo perizia del lotto unico, viene decurtato di Euro 7.500,00 per oneri di regolarizzazione edilizia, di Euro 5.000,00 per spese tecniche e di € 5.000,00 per costi di ripristino (Allegato 15 - Revisione 1).

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Volta Mantovana (MN) - Via Mincio 21

Trattasi di box auto di pertinenza all'appartamento in villetta (Bene 1), edificato e dichiarato agibile nel 2014, ubicato in Via Mincio n.21 a Volta Mantovana (MN). L'immobile, di proprietà dei sigg.ri **** Omissis **** è ubicato in Via Mincio n. 21 a Volta Mantovana (MN), in prossimità del centro del Comune ed è prossimo ai principali servizi pubblici e privati offerti dalla località.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 900, Sub. 3, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 16.560,00

Il valore di mercato dell' immobile oggetto di perizia è stato ricavato attraverso il metodo di stima del Market Comparison Approach (M.C.A.) che confronta immobili di caratteristiche simili posti in vendita nel Comune di Appartenenza del bene oggetto di stima. Tale metodo tiene conto anche di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dagli immobili comparati quali: quota di proprietà, posizione, giudizio di commerciabilità, stato di conservazione, qualità delle finiture.

Come indicato nel capitolo "Regolarità edilizia", l'importo perizia del lotto unico, viene decurtato di Euro 7.500,00 per oneri di regolarizzazione edilizia, di Euro 5.000,00 per spese tecniche e di € 5.000,00 per costi di ripristino (Allegato 15 - Revisione 1).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Volta Mantovana (MN) - Via Mincio 21	228,48 mq	1.840,00 €/mq	€ 420.403,20	100,00%	€ 420.403,20
Bene N° 2 - Garage Volta Mantovana (MN) - Via Mincio 21	9,00 mq	1.840,00 €/mq	€ 16.560,00	100,00%	€ 16.560,00
Valore di stima:					€ 436.963,20

Valore di stima: € 437.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7500,00	€
Spese Tecniche	5000,00	€
Costi di ripristino ingresso al box auto	5000,00	€

Valore finale di stima: € 419.500,00

Il valore di mercato dell' immobile oggetto di perizia è stato ricavato attraverso il metodo di stima del Market Comparison Approach (M.C.A.) che confronta immobili di caratteristiche simili posti in vendita nel Comune di Appartenenza del bene oggetto di stima. Tale metodo tiene conto anche di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dagli immobili comparati quali: quota di proprietà, posizione, giudizio di commerciabilità, stato di conservazione, qualità delle finiture.

Come indicato nel capitolo "Regolarità edilizia", l'importo perizia del lotto unico, viene decurtato di Euro 7.500.00 per oneri di regolarizzazione edilizia, di Euro 5.000,00 per spese tecniche e di € 5.000,00 per costi di ripristino (Allegato 15 - Revisione 1).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala che i beni oggetto di perizia sono gravati da 2 iscrizioni di ipoteca conc./amministrativa/riscossione a favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis **** per una quota capitale complessiva di € 122.645,82 (Allegato 8) mentre **** Omissis **** risulta essere intervenuta nella procedura a mezzo di ricorso per intervento del 28/04/2023 per un credito di € 3.931,35 nei confronti di **** Omissis ****.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Mantova, li 08/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Farruggia Alessio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato 01 Repertorio Fotografico (Aggiornamento al 25/01/2024)

- ✓ Altri allegati - Allegato 02 REV.1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 08/05/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato 03 Estratto di mappa - Elaborato Planimetrico (Aggiornamento al 25/01/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato 04 REV.1 Visure catastali storiche (Aggiornamento al 08/05/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato 05 Autorizzazioni Edilizie (Aggiornamento al 03/02/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato 06 Strumenti urbanistici vigenti (Aggiornamento al 25/01/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato 07 Documentazione ipocatastale integrale (Aggiornamento al 25/01/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato 08 Elenco aggiornato formalità e note di trascrizione (Aggiornamento al 03/02/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato 09 Atto di compravendita di provenienza (Aggiornamento al 25/01/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato 10 Stima immobile con il metodo MCA e valori OMI di riferimento (Aggiornamento al 03/02/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato 11 REV.1 Perizia versione privacy (Aggiornamento al 08/05/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato 12 Check-list perizia (Aggiornamento al 31/01/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato 13 Certificato di residenza storico - di stato civile - di estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio (Aggiornamento al 03/02/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato 14 Elenco identificativi catastali dei beni periziati (Aggiornamento al 25/01/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato 15 REV.1 Determinazione indicativa dei costi di sanatoria e di ripristino (Aggiornamento al 08/05/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato 16 Nota di Trascrizione del vincolo di pertinenzialità tra appartamento e box auto (Aggiornamento al 03/02/2024)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Volta Mantovana (MN) - Via Mincio 21

Trattasi di appartamento in villetta a schiera, in complesso residenziale costituito da 4 unità abitative, termoa autonomo, edificato e dichiarato agibile nel 2014, disposto su due livelli con ampia area esterna di proprietà esclusiva dotato di piscina e box auto di pertinenza (Bene 2). L'unità immobiliare è costituita, al piano terra, da ingresso protetto da portico, zona studio direttamente collegata all'ampio soggiorno che si affaccia sulla piscina, cucina separata abitabile, disimpegno, una camera da letto matrimoniale ed un bagno. Con la scala interna si raggiunge il piano primo costituito da un locale corridoio da cui si accede all'ampio terrazzo a "elle", un disimpegno, un locale lavanderia ora adibito a cabina armadio, un piccolo locale solo wc, un bagno ed una camera da letto matrimoniale. L'immobile, di proprietà dei sigg.ri **** Omissis **** è ubicato in Via Mincio n. 21 a Volta Mantovana (MN), in prossimità del centro del Comune ed è prossimo ai principali servizi pubblici e privati offerti dalla località. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 900, Sub. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il vigente Piano del Governo del Territorio del Comune di Volta Mantovana (MN), approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.2 del 26/01/2012, individua l'immobile edificato in zona Art. 9 Ambito B "Aree consolidate recenti". La destinazione principale è residenziale. Sempre nell'art. 9 a pag. 21 delle NTA del Piano delle Regole sono indicati oltre agli interventi possibili anche gli indici da rispettare in caso di nuova costruzione (Allegato 6) Il bene in questione, essendo un'unità residenziale, è perfettamente compatibile dal punto di vista urbanistico.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Volta Mantovana (MN) - Via Mincio 21

Trattasi di box auto di pertinenza all'appartamento in villetta (Bene 1), edificato e dichiarato agibile nel 2014, ubicato in Via Mincio n.21 a Volta Mantovana (MN). L'immobile, di proprietà dei sigg.ri **** Omissis **** è ubicato in Via Mincio n. 21 a Volta Mantovana (MN), in prossimità del centro del Comune ed è prossimo ai principali servizi pubblici e privati offerti dalla località. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 900, Sub. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il vigente Piano del Governo del Territorio del Comune di Volta Mantovana (MN), approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.2 del 26/01/2012, individua l'immobile edificato in zona Art. 9 Ambito B "Aree consolidate recenti". La destinazione principale è residenziale. Sempre nell'art. 9 a pag. 21 delle NTA del Piano delle Regole sono indicati oltre agli interventi possibili anche gli indici da rispettare in caso di nuova costruzione (Allegato 6) Il bene in questione, essendo una pertinenza vincolata ad un'unità residenziale, è perfettamente compatibile dal punto di vista urbanistico.

Prezzo base d'asta: € 419.500,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 15/2020 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 419.500,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Volta Mantovana (MN) - Via Mincio 21		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 900, Sub. 2, Categoria A2	Superficie	228,48 mq
Stato conservativo:	L'immobile, all'atto della visita di sopralluogo effettuata dal Sottoscritto Perito Estimatore in data 24/11/2023, risultava occupato dai sigg.ri **** Omissis **** e si trovava in ottime condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento in villetta a schiera, in complesso residenziale costituito da 4 unità abitative, termoa autonomo, edificato e dichiarato agibile nel 2014, disposto su due livelli con ampia area esterna di proprietà esclusiva dotato di piscina e box auto di pertinenza (Bene 2). L'unità immobiliare è costituita, al piano terra, da ingresso protetto da portico, zona studio direttamente collegata all'ampio soggiorno che si affaccia sulla piscina, cucina separata abitabile, disimpegno, una camera da letto matrimoniale ed un bagno. Con la scala interna si raggiunge il piano primo costituito da un locale corridoio da cui si accede all'ampio terrazzo a "elle", un disimpegno, un locale lavanderia ora adibito a cabina armadio, un piccolo locale solo wc, un bagno ed una camera da letto matrimoniale. L'immobile, di proprietà dei sigg.ri **** Omissis **** è ubicato in Via Mincio n. 21 a Volta Mantovana (MN), in prossimità del centro del Comune ed è prossimo ai principali servizi pubblici e privati offerti dalla località.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile, alla data della visita di sopralluogo del 24-11-2023, risultava occupato dal debitore sig.ra **** Omissis **** e dal debitore sig.**** Omissis ****.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Volta Mantovana (MN) - Via Mincio 21		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 900, Sub. 3, Categoria C6	Superficie	9,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile, all'atto della visita di sopralluogo effettuata dal Sottoscritto Perito Estimatore in data 24/11/2023, risultava occupato dai sigg.ri **** Omissis **** e si trovava in ottime condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di box auto di pertinenza all'appartamento in villetta (Bene 1), edificato e dichiarato agibile nel 2014, ubicato in Via Mincio n.21 a Volta Mantovana (MN). L'immobile, di proprietà dei sigg.ri **** Omissis **** è ubicato in Via Mincio n. 21 a Volta Mantovana (MN), in prossimità del centro del Comune ed è prossimo ai principali servizi pubblici e privati offerti dalla località.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile, alla data della visita di sopralluogo del 24-11-2023, risultava occupato dal debitore sig.ra **** Omissis **** e dal debitore sig.**** Omissis ****.

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VOLTA MANTOVANA (MN) - VIA MINCIO 21

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Castiglione delle Stiviere (MN) il 20/06/2014
Reg. gen. 2126 - Reg. part. 343
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Percentuale interessi: 3,30 %
Rogante: Iacoppe Pierpaolo
Data: 17/06/2014
N° repertorio: 34169
N° raccolta: 10115
- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere (MN) il 10/01/2019
Reg. gen. 199 - Reg. part. 18
Quota: 1/2
Importo: € 171.103,60
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 85.551,80
Data: 09/01/2019
N° repertorio: 1599
N° raccolta: 6419
- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere (MN) il 03/01/2020
Reg. gen. 11 - Reg. part. 4
Quota: 1/2
Importo: € 74.188,04
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 37.094,02
Data: 02/01/2020
N° repertorio: 1869
N° raccolta: 6420

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Castiglione delle Stiviere (MN) il 27/01/2020

Reg. gen. 301 - Reg. part. 224
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - VIA MINCIO 21

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Castiglione delle Stiviere (MN) il 20/06/2014
Reg. gen. 2126 - Reg. part. 343
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Percentuale interessi: 3,30 %
Rogante: Iacoppe Pierpaolo
Data: 17/06/2014
N° repertorio: 34169
N° raccolta: 10115
- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere (MN) il 10/01/2019
Reg. gen. 199 - Reg. part. 18
Quota: 1/2
Importo: € 171.103,60
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 85.551,80
Data: 09/01/2019
N° repertorio: 1599
N° raccolta: 6419
- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere (MN) il 03/01/2020
Reg. gen. 11 - Reg. part. 4
Quota: 1/2
Importo: € 74.188,04
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 37.094,02
Data: 02/01/2020
N° repertorio: 1869
N° raccolta: 6420

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Castiglione delle Stiviere (MN) il 27/01/2020

Reg. gen. 301 - Reg. part. 224

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura