

Tribunale di Mantova

Esecuzione immobiliare n. 264/2014

G.E. Dott. Andrea Gibelli

Vertenza promossa da:



Con l'Avvocato Valerio Astuni

Creditori interventui



Con l'Avvocato Alda Previdi



Con gli Avvocati Maria Chiara Messori e Sandro Gallusi

Contro:



Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

per la valutazione degli immobili

siti nel comune di Viadana frazione di Cogozzo, via Milano n. 26,

Il sottoscritto Geom. Alessandro Sarasini, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Mantova al n° 2145 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Mantova al n° 2111, si prega di rassegnare la presente relazione tecnica d'ufficio in ordine al quesito formulatogli dall'Ill.mo G.E. in occasione dell'udienza tenutasi in data 30 gennaio 2015:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta neces-

saria, previo controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei, provveda l'esperto:

1) all'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione della relazione estimativa i tipi debitamente approvati all'Ufficio Tecnico Erariale;

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A.;

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967, la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto

3), gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi, indichi se il proprietario dell'immobile abbia provveduto a presentare la domanda di condono edilizio ed a versare la relativa oblazione ai sensi delle L. 47/1985 e 724/1994; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, quantifichi il consulente i costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) *ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*

7) *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi; nell'ipotesi in cui sia stata pignorata una quota indivisa indichi l'esperto se il compendio sia comodamente divisibile e se possa essere assegnata alla parte debitrice l'intera proprietà di un singolo cespite;*

8) *a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

9) *a determinare il valore degli immobili pignorati;*

10) *a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico;

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

14) ad allegare alla stima e a depositare presso gli organi competenti, per i pignoramenti successivi alla data del giorno 01.01.2008, l'attestato di certificazione energetica in conformità al disposto di cui al Decreto Legislativo 19.08.2005 n. 192, come modificato dal Decreto Legislativo 29.12.2006 n. 311, ed alle ulteriori specificazioni di cui alla deliberazione n. 5733 del 31.10.2007 emessa dalla Regione Lombardia (i provvedimenti normativi sono consultabili in Cancelleria);

15) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicato tra l'altro anche il

contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare”.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. per il giorno del 05 giugno 2015 alle ore 9,30, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi”.

PREMESSA

L'immobile in esame è costituito da un fabbricato ad uso residenziale di proprietà dell'esecutato situato in via Milano, 26 a Cogozzo di Viadana, oltre che da un edificio una volta interamente utilizzato come magazzino, mentre oggi per il solo piano terreno adibito a servizi dell'attività residenziale oltre che per due autorimesse. La restante parte è ancora destinata a magazzino: in parte posizionata al piano primo del blocco servizi ed in parte, di più recente realizzazione, ubicata sul lato est della stessa in tipologia prefabbricata.

L'intero compendio, come poi vedremo, è individuato al foglio 90 mappali 191 sub 4, 281 sub 7, 237 e 281 sub 5, 281 sub 4 e 281 sub 6 del comune censuario di Viadana.

SOPRALLUOGO

Esaminati gli atti della procedura ed eseguite le operazioni ritenute necessarie per la documentazione posta agli atti, veniva fissata la data del sopralluogo per il giorno martedì 14 aprile 2015 ore 14,30, preavvisando gli esecutati mediante raccomandata

A/R con ricevuta di ritorno. Per la data fissata, il sottoscritto eseguiva regolarmente le operazioni peritali assegnate alla presenza dell'esecutato e del figlio.

RISPOSTA AI QUESITI

1) all'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione della relazione estimativa i tipi debitamente approvati all'Ufficio Tecnico Erariale.

Il compendio immobiliare è situato in località Cogozzo di Viadana ed è formato da una porzione residenziale (villa) con le relative pertinenze oltre che due unità destinate a garage. A nord dello stesso, un corpo di fabbrica in parte pertinenza della residenza: costituito da un edificio a due piani contenente le due autorimesse, un bagno ed una lavanderia, mentre al piano primo un magazzino ad uso artigianale – commerciale. Evidentemente il fabbricato a nord della casa era adibita per intero all'attività dell'esecutato, tipologia questa tipica degli edificio dove l'imprenditore risiedeva ed esercitava la propria attività nel proprio fabbricato e dove spesso venivano realizzati laboratori artigianali o, come in questo caso, magazzini quasi in compenetrazione l'uno dell'altro. Il successivo ampliamento del capannone ha poi liberato spazi che sono stati annessi all'attività residenziale, cosa normale per l'imprenditoria di quel tempo. In questo contesto, seppur il compendio immobiliare da valutare sia una commistione ordinata di attività residenziale ed artigianale, è comunque facile individuare le destinazioni d'uso e quindi stabilirne due lotti distinti. Risulta quindi pacifico che la proposta della suddivisione in due lotto sia più facilmente vendibile e quindi più appetibile al mercato.

Lotto 1

Fabbricato residenziale individuato al NCEU del comune di Viadana al foglio 90 mappali 237 e 281 sub 5 A/7 residenziale con pertinenze autorimesse di cui al mappale 281 sub 4 e 281 sub 6.

Identificativi catastali:**Comune di VIADANA****Unità immobiliare**

Foglio 90 Mappali 237 e 281 sub 5 categoria A/7 di classe 3 consistenza 14,5 vani, rendita catastale euro 898,64.

Foglio 90 Mappale 281 sub 4 categoria C/6 di classe 3 consistenza 32 mq, rendita catastale euro 49,58.

Foglio 90 Mappale 281 sub 6 categoria C/6 di classe 3 consistenza 58 mq, rendita catastale euro 89,86.

Si veda estratto di mappa (**All 1**), visura catastale (**All 2**) e scheda catastale (**All 3**) elaborato planimetrico (**All 4**).

Coerenze:**Fabbricato residenziale:**

a nord foglio 90 mappale 502 e 539 oltre che 281 sub 3 androne e scala comune;

ad est ed a sud foglio 90 mappale 281 sub 6 e 191 comune di Viadana;

a sud con la pubblica via su cui svuota;

a ovest con ragioni foglio 90 mappali 228 e 281 sub 4 comune di Viadana;

al di sopra del corpo di fabbrica pertinenziale il foglio 90 mappale 191 sub 4 comune di Viadana.

Autorimessa foglio 90 mapp 281 sub 4:

a nord superficie pertinenziale la residenza foglio 90 mappale 281 sub 5 comune di

Viadana;

ad est foglio 90 mappale 281 sub 5 comune di Viadana;

a sud con foglio 90 mappale 237 comune di Viadana;

a ovest foglio 90 mappale 228 comune di Viadana.

Autorimessa foglio 90 mapp 281 sub 6:

a nord foglio 90 mappale 539 comune di Viadana;

ad est foglio 90 mappale 281 sub 7 comune di Viadana;

a sud con foglio 90 mappale 237 comune di Viadana;

a ovest foglio 90 mappale 281 sub 5 comune di Viadana.

Considerando l'intero lotto 1:

a nord foglio 90 mappale 502 e 539 comune di Viadana;

a est foglio 90 mappali 281 sub 7 e 191 comune di Viadana;

a sud pubblica via "via Milano" su cui svuota;

a ovest foglio 90 mappale 228 comune di Viadana.

Lotto 2

Fabbricato ad uso magazzino di attività commerciale individuato al nceu del comune di Viadana al foglio 90 mappali 191 sub 4.

Identificativi catastali:

Comune di VIADANA

Unità immobiliare

Foglio 90 mappali 191 sub 4 categoria D/8, rendita catastale euro 1.934,00.

Si veda estratto di mappa (**All 1**), visura catastale (**All 2**) e scheda catastale (**All 5**) elaborato planimetrico (**All 4**).

Coerenze:

Fabbricato magazzino:

a nord foglio 90 mappale 368, 191, 502 539 e 368 comune di Viadana;

ad est foglio 90 mappale 191 comune di Viadana;

a sud foglio 90 mappale 191 e 237 comune di Viadana;

a ovest con foglio 90 mappali 368 e 228 comune di Viadana;

al di sotto del corpo di fabbrica pertinenziale il foglio 90 mappale 281 sub 5 comune di Viadana.

DIVISIONE IN LOTTI

Nello stato di fatto, come prima descritto e motivato, è possibile individuare n° 2 lotti indipendenti quindi più appetibili alla vendita.

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A.

Lotto 1: Oggetto della presente stima è la piena proprietà di un fabbricato residenziale e di due autorimesse a pertinenziali. La parte abitativa è accessibile dalla via Milano a Cogozzo di Viadana attraverso un camminamento antistante che attraversa il giardino. Il fabbricato residenziale è sviluppato su due livelli, al piano terreno ingresso salotto, soggiorno con cucina e tinello, due stanze di cui una adibita a studio ed ampia scala per l'accesso al piano primo che si articola con quattro stanze da letto, un bagno ed un ripostiglio ed un balcone che si affaccia a sud. La casa è in ottimo stato di manutenzione, le finiture signorili ed è dotata di tutti i confort abitativi attuali. Riscaldato con caldaia esterna al fabbricato ed impianto di riscaldamento a termosifoni mentre l'impianto elettrico appare in buono stato manutentivo.

In merito alle scelte tipologiche e tecnologiche, si evidenziano le seguenti caratteristiche edilizie:

murature portanti realizzate in laterizio da cm 30 con intonaco su entrambi i lati, tramezzature interne in laterizio da cm 10 oltre intonaco per complessivi cm 13; so-lai di tipo laterocementizio, realizzati con travetti prefabbricati, pignatte in laterizio e cappa collaborante in cls, per complessivi cm 20+4, oltre allo strato di massetto im-pianti e sottofondo pavimenti in calcestruzzo, per un totale di cm 37. Gli elementi finestrati hanno telaio in legno dello spessore di mm 55 con vetrocamera 3/12/3, bi-partiti; tapparelle esterne e porte interne in legno.

Le pavimentazioni e i rivestimenti sono realizzati con piastrelle di ceramica in parte, ed in parte in graniglia di cemento e lastre di marmo.

L'impianto elettrico è funzionante ed efficiente. L'edificio è dotato di impianto citofo-nico, telefonico e di antenna per la ricezione del segnale audiovisivo.

All'esterno del fabbricato residenziale vi è un'ampia area verde che circonda lo stes-so mentre a nord vi è un corpo di fabbrica che una volta era adibito probabilmente, ad attività produttiva o artigianale mentre oggi, al piano terreno ad attività pertinen-ziale della residenza ed al piano primo a magazzino inutilizzato.

Per la parte dedicata alla residenza vi è un locale lavanderia ed un bagno con un pic-colo cortiletto esterno che una volta ospitava una vasca metallica per lo stoccaggio del gasolio e che oggi è stata rimossa. Sul lato di destra una cantina-ripostiglio.

Per quanto riferibile alle autorimesse, ve ne sono due, una ad ovest esistente sin dal-la realizzazione del fabbricato ed una est ricavata dalla divisione di una parte del magazzino prima descritto.

L'immobile, oggetto di esecuzione, ai sensi dell'art. 10 del DPR 633/1972 **non è soggetto ad I.V.A.**; in quanto la proprietà non è impresa costruttrice o società in possesso di partita I.V.A.

Lotto 2: l'oggetto della stima del lotto 2 è la piena proprietà di un fabbricato ad uso

magazzino (D/8) “fabbricato destinato ad esigenze commerciali e non suscettibile di altra attività se non con trasformazioni radicali” nato per lo stoccaggio del materiale prodotto o compravenduto dalla ditta dell’esecutato.

Va detto che una parte del compendio è posta al piano terreno del corpo di fabbrica che ospita i garage di cui al lotto 1, ed una parte al piano primo dello stesso mentre una parte del compendio è costituito da una porzione di capannone prefabbricato tradizionale in travi-pilastri.

L’intero compendio è individuato al foglio 90 mappale 191 sub 4 e 281 sub 7 ed è così costituito: accedendo da una zona comune al lotto 1, si passa al piano primo attraverso una scala dove è situato un deposito collegato alla restante parte commerciale con un passaggio ampio interno. Al piano terreno invece una porzione del fabbricato è stata chiusa con una muratura ed è rimasta collegata alla attività commerciale. Ad est della stessa un capannone in struttura prefabbricata a travi a doppia pendenza P 10% tamponate tra pilastro e pilastro con muratura in blocchetti di laterizio e sovrastante vetrate in U Glass non coibentate. Il locale magazzino è riscaldato attraverso ad un impianto ad aria ed a radiatori sempre ad aria con produzione di acqua calda in una centrale termica condivisa con altre proprietà.

Il fabbricato ad uso magazzino gode di un passaggio attraverso sul mappale 191 del foglio 90 del comune di Viadana per vuotare sulla pubblica via.

In merito alle scelte tipologiche e tecnologiche, si evidenziano le seguenti caratteristiche edilizie:

per la parte di cui al mappale 281 sub 7 murature portanti realizzate in laterizio da cm 25 con intonaco su entrambi i lati; solai di tipo laterocementizio, realizzati con travetti prefabbricati, pignatte in laterizio e cappa collaborante in cls.

Le pavimentazioni sono in calcestruzzo semplice.

L'immobile, oggetto di esecuzione, ai sensi dell'art. 10 del DPR 633/1972 **non è soggetto ad I.V.A.**; in quanto la proprietà non è impresa costruttrice o società in possesso di partita I.V.A.

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967, la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.

Dall'accesso agli atti presso il comune di Viadana non ci sono documenti che possono determinarne la data di edificazione, nella planimetria del 1981 gli immobili del compendio oggetto di stima erano già presenti così come li si vede oggi.

Dall'analisi dei documenti ottenuti ed analizzati anche presso l'ufficio tecnico del comune, è assolutamente probabile che gli immobili siano stati edificati antecedentemente il 2 settembre 1967. **(All 6)**

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3), gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi, indichi se il proprietario dell'immobile abbia provveduto a presentare la domanda di condono edilizio ed a versare la relativa oblazione ai sensi delle L. 47/1985 e 724/1994; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, quantifichi il consulente i costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

Regolarità Edilizia:

A seguito dell'accesso documentale condotto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viadana in data 24/04/2015, volto a ricercare titoli abilitativi edilizi riferiti alla costruzione od alla ristrutturazione dell'immobile, ho potuto verificare quanto segue:

- *Domanda di concessione edilizia* presentata in data 11/04/1981 prot. 5239 intestata alla ditta [REDACTED] per l'ampliamento del capannone dove viene evidenziato lo stato attuale che già in quella data corrispondeva allo stato riscontrato oggi. (All 6);

- *Comunicazione inizio lavori* – [REDACTED] protocollo n° 12154 del 16 maggio 1995 per la realizzazione sistemazione dell'accesso (All 7);

Dagli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie e dalla documentazione visionata durante l'accesso agli atti amministrativi, presso il comune di Viadana, l'immobile da me rilevato e visionato durante il sopralluogo **non è conforme** con quello riscontrato graficamente negli atti amministrativi e nelle pratiche edilizie sopra menzionate per piccoli interventi sanabili con una pratica edilizia in sanatoria.

Nella sostanza si riscontra quanto segue:

Lotto 1

E' stata chiusa una porta nel fabbricato abitativo per chiudere "il tinello" dalla "cucina" evidenziato nelle planimetrie riscontrate all'Agenzia del Territorio e da me modificate con autorizzazione del Giudice;

Nella zona retrostante oggi adibita a basso servizio è stato realizzato un muro la divisione della attività magazzino dall'autorimessa senza richiederne permesso al comune;

Nel cortile del basso servizio è stata eliminata la vasca del gasolio che risulta visibile nelle planimetri catastali precedenti;

Lotto 2

Per quanto riferibile al lotto 2 si riscontra che i passi delle bucatore del magazzino al piano primo non corrispondono con quelli delle schede catastali precedenti.

Sembra piuttosto strano che le fonometrie siano state modificate successivamente la

realizzazione, è forse più probabile che siano state realizzate già all'origine in modo difforme e mai regolarizzate con variante che comunque non sono da considerarsi abuso in quanto la realizzazione dell'edificio è anteriore al 2 settembre 1967.

Alla luce di quanto appena specificato si dovrà procedere con una richiesta per permesso in sanatoria, da formulare all'Ufficio tecnico comunale, incaricando un tecnico professionista con una spesa di euro 1.500,00 compreso cassa ed iva per l'attività professionale e di euro 516,00 di oblazione al comune di Viadana.

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985.

Non si tratta di terreno libero, quindi non necessita del rilascio di certificato di destinazione urbanistica.

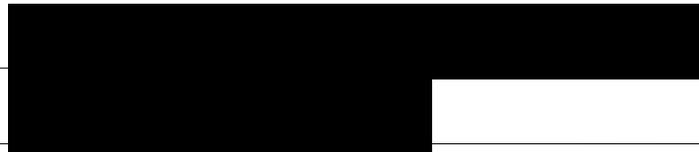
6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative.

Le schede catastali richieste ed ottenute (**All 8**) all'Agenzia del territorio non risultavano aggiornate secondo quanto riscontrato dal sottoscritto, previa verifica di sanabilità come richiesta al quesito 4 e richiesta di autorizzazione al Giudice ho proceduto ad un nuovo accatastamento del fabbricato anche per individuare i lotti per la

vendita.

Si ripropongono i dati desunti dalla visura aggiornata richiesta all'Agenzia del Territorio dal sottoscritto (All 2).

Intestatari:



Proprietario per 1/1 dei beni.

Lotto 1

Foglio 90 mappale 237 e 281 sub 5 categoria A/7 di classe 3 consistenza 14,5 vani, rendita catastale euro 898,64.

Foglio 90 mappale 281 sub 4 categoria C/6 di classe 3 consistenza 32 mq, rendita catastale euro 49,58.

Foglio 90 mappale 281 sub 6 categoria C/6 di classe 3 consistenza 58 mq, rendita catastale euro 89,86.

Lotto 2

Foglio 90 mappale 191 sub 4, 281 sub 7 categoria D/8, rendita catastale euro 1.934,00.

Regolarità Catastale:

L'accatastamento da me eseguito e depositato presso l'Agenzia del Territorio di Mantova corrisponde allo stato rilevato raffigurante il compendio in oggetto ed è **conforme** alla situazione in essere. (All 9)

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi;

nell'ipotesi in cui sia stata pignorata una quota indivisa indichi l'esperto se il compendio sia comodamente divisibile e se possa essere assegnata alla parte debitrice l'intera proprietà di un singolo cespite.

Al momento della notifica dell'atto di pignoramento, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, la parte esecutata risultava unica proprietaria dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare in forza a successione trascritta a Mantova il 12/11/2007 RG 18982 ed RP 10208.

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

PROVENIENZA

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, nel ventennio antecedente, risulta così pervenuto (**All 10**):

Anteriormente al ventennio, i fabbricati risultavano intestati alle sig.re

Con di successione per causa di morte n° 6/126 del 12/09/2007 trascritto a Mantova il 12/11/2007 al RG 18982 e RP 10208 la quota di 1/2 di proprietà degli immobili individuati al foglio 90 mappali 237, 191 sub 3 e 281 sub 2 del comune di Viadana è stata trasferita alla figlia [REDACTED] riunendone la proprietà per 1/1 (**All 11**).

Iscrizioni e trascrizioni:

Ipoteca volontaria trascritta a Mantova il 27/07/2009 ai n.ri R.G. 9805 e R.P. 2038 per euro 360.000,00 di cui capitale euro 200.000,00 derivante da mutuo a rogito Notario Chizzini Augusto repertorio n° 21383/12109 del 21/07/2009, a favore di [REDACTED] con sede a Modena, cod. fiscale 01153230360; durata 15 anni, gravante sui mappali 191 sub 2, 368 sub 1 403, 191 sub 3 e 281 sub 2 del foglio 90, del comune di Viadana a carico della ditta [REDACTED] per l'unità negoziale 1 e sig.ra [REDACTED] in qualità di terzo datore di ipoteca per l'unità negoziale 2 individuati nell'**allegato 12**.

Trascrizioni pregiudizievoli:

Decreto ingiuntivo repertorio n° 523 del 15/02/2011 trascritto iscritto a Mantova il 16/02/2011 ai n.ri R.G. 1918 e R.P. 368, a favore di [REDACTED] con sede legale a Modena, cod. fiscale 01153230360, domiciliata presso l'avvocato Alda Previdi in Mantova gravante sui mappali 237, 191 sub 3 e 281 sub 2 del foglio 90 del comune di Viadana (**All 13**).

Atto di pignoramento immobiliare repertorio n° 3112 del 05/06/2014 trascritto a Mantova il 28/07/2014 ai n.ri R.G. 7129 e R.P. 5153, a favore di [REDACTED] con sede legale a Desenzano del Garda, cod. fiscale 93012510173, gravante sui mappali 237, 191 sub 3 e 281 sub 3 del foglio 90 del comune di Viadana, contro [REDACTED] per 1/1 del diritto di proprietà che ha dato origine alla presente esecuzione (**All 14**).

Con Variazione catastale del 20/05/2015 n. protocollo MN 0034371 (**All 9**) autorizzato dal G.E. sono state modificate le particelle di cui al foglio 90 mappale 237, 191 sub 3 e 281 sub 2 per la costituzione delle nuove schede catastali per:

Lotto 1

Foglio 90 mappale 237 e 281 sub 5, casa di civile abitazione A/7 di classe 3

Foglio 90 mappale 281 sub 4 autorimessa C/6 classe 3

Foglio 90 mappale 281 sub 6 autorimessa C/6 classe 3

Lotto 2

Foglio 90 mappale 191 sub 4 e 281 sub 7, fabbricato magazzino D/8

Derivanti dai mappali di cui al decreto ingiuntivo che ha dato origine al presente pignoramento.

9) a determinare il valore degli immobili pignorati.

Criteria di valutazione:

Si decide di procedere con il metodo sintetico comparativo relativo alla rilevazione del valore di mercato di immobili consimili.

Quando si parla di stimare un immobile si parla sempre di una stima a valore comparativo, con beni immobili aventi le stese caratteristiche costruttive ed ubicati in zone simili.

Il parametro da considerare è la superficie commerciale totale.

Per superficie commerciale si intende la somma delle superfici coperte comprensive dei muri esterni, interni e perimetrali, della quota di superficie delle pertinenze di ornamento quali balconi, terrazze, giardini e delle pertinenze a servizio ovvero cantine, soffitte, posti auto e garage.

La superficie delle pertinenze verrà considerata in base a tabelle di estimo e non per l'intera superficie, pertanto dovranno essere applicati i seguenti coefficienti di omogeneizzazione:

a) 100% superfici di locali adibiti a residenza;

b) 100% superfici pareti divisorie interne (non portanti);

c) 50% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari o altri locali condominiali interni;

d) 100 % delle pareti perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino ad un massimo di 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione);

e) 35% balconi e terrazze coperte;

f) 35% patii e porticati;

g) 10% giardini;

h) 15% rustici;

i) 50% autorimessa e cantina.

Una volta calcolata la superficie commerciale, si passerà alla considerazione dello stato di manutenzione dell'immobile, tenendo conto della qualità delle rifiniture, del grado di isolamento termico, acustico e dello stato degli impianti, della certificazione degli impianti a norma ovvero di tutte le sue caratteristiche intrinseche.

Si dovranno considerare le qualità estrinseche dell'immobile, ovvero: posizione, prossimità del centro, salubrità della zona, presenza di parchi o aree attrezzate, efficienza dei servizi, panoramicità.

La superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente stima è la seguente:

Lotto 1

Superficie residenziale 300,00 mq

Superficie balcone pp 13,50 mq

Area cortiva 1.020,00 mq

Basso servizio 66,00 mq

Autorimessa 1 38,00 mq

Autorimessa 2 60,00 mq

Si può quindi determinare la superficie commerciale secondo il seguente calcolo:

$$(300,00 \times 1) + (13,50 \times 0,35) + (1.200,00 \times 0,10) + (66,00 \times 0,50) + (98,00 \times 0,50)$$

Lotto 1 Sommano 488,73 mq omogeneizzati/equivalenti.

Lotto 2

Superficie commerciale pt 445,00 mq

Superficie commerciale pp 317,00 mq

Si può quindi determinare la superficie commerciale secondo il seguente calcolo:

$$\text{mq } 445,00 + 317,00$$

Lotto 2 Sommano 762,00 mq commerciali vendibili.

Giudizio di stima:

Definite le caratteristiche dell'immobile e la sua consistenza, si può determinare il più probabile valore di mercato: il giudizio di stima, se pur formulato sulla base di precise indagini ed analisi comparative, non rappresenta il prezzo di vendita di un bene, ma solo il suo più probabile valore di mercato; ne consegue che il giudizio di stima di seguito espresso ha un carattere previsionale.

Il valore unitario adottato, con riguardo alle considerazioni prima accennate, è quello ritenuto più congruo in relazione a tutte le particolarità che caratterizzano l'immobile.

Analisi conoscitiva del mercato di Viadana, località Cogozzo:

Lotto 1

Da quanto sopra, si può pertanto affermare che il più probabile prezzo di stima a metro quadrato dell'edificio, allo stato attuale, mediato con i valori indicati dall'Agenzia del Territorio e dall'analisi di mercato eseguita dal sottoscritto, per determinare il valore di immobili consimili nelle medesime condizioni, possa essere

fissato ragionevolmente come di seguito specificato in 1.150,00 €/mq.

Quindi il più probabile valore di mercato dell'immobile di cui al lotto 1 è di euro:

$$488,73 \times 1.150,00 \text{ €/mq} = 562.033,75 \text{ euro}$$

Detrazione per la richiesta di agibilità (1/2 per lotto)

$$562.033,75 - 1.008,00 = 561.025,00 \text{ euro}$$

Arrotondato a 561.000,00

(Cinquecentosessantunmila/00)

Lotto 2

Da quanto sopra, si può pertanto affermare che il più probabile prezzo di stima a metro quadrato dell'edificio, allo stato attuale, mediato con i valori indicati dall'Agenzia del Territorio e dall'analisi di mercato eseguita dal sottoscritto, per determinare il valore di immobili consimili nelle medesime condizioni, possa essere fissato ragionevolmente come di seguito specificato in 520,00 €/mq.

Quindi il più probabile valore di mercato dell'immobile di cui al lotto 1 è di euro:

$$762,00 \times 520,00 \text{ €/mq} = 396.240,00 \text{ euro}$$

Detrazione per la richiesta di agibilità (1/2 per lotto)

$$396.240,00 - 1.008,00 = 395.232,00 \text{ euro}$$

Arrotondato a 395.000,00

(Trecentonovantacinquemila/00)

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale.

Come anzi detto, per la tipicità del compendio, avendo due specifiche destinazioni, in questo particolare contesto economico, è sicuramente più appetibile ricondurlo a

due lotti con destinazioni diverse.

Lotto 1

confini

a nord foglio 90 mappale 502 e 539 comune di Viadana;

a est foglio 90 mappali 281 sub 7 e 191 comune di Viadana;

a sud pubblica via “via Milano” su cui svuota;

a ovest foglio 90 mappale 228 comune di Viadana.

Valore commerciale lotto 1

561.000,00 euro

(cinquecentosessantumila/00)

Lotto 2

confini

a nord foglio 90 mappale 368, 191, 502 539 e 368 comune di Viadana;

ad est foglio 90 mappale 191 comune di Viadana;

a sud foglio 90 mappale 191 e 237 comune di Viadana;

a ovest con foglio 90 mappali 368 e 228 comune di Viadana;

al di sotto del corpo di fabbrica pertinenziale il foglio 90 mappale 281 sub 5 comune di Viadana.

Valore commerciale lotto 2

395.000,00 euro

(trecentonovantacinquemila/00)

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del ti-

tolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico.

L'immobile è in possesso dell'esecutata, Sig.ra Volteggiori Edda ed è da lei occupato.

Sui fabbricati oggetto della presente perizia non ci sono contratti di affitto in essere.

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Dallo studio degli atti, il sottoscritto ha verificato che il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

Come richiesto, si allegano alla presente le planimetrie catastali redatte (All 3) e la documentazione fotografica relativa al lotto 1 ed al lotto 2 (All 15 e All 16).

14) ad allegare alla stima e a depositare presso gli organi competenti, per i pignoramenti

successivi alla data del giorno 01.01.2008, l'attestato di certificazione energetica in conformità al disposto di cui al Decreto Legislativo 19.08.2005 n. 192, come modificato dal Decreto Legislativo 29.12.2006 n. 311, ed alle ulteriori specificazioni di cui alla deliberazione n. 5733 del 31.10.2007 emessa dalla Regione Lombardia (i provvedimenti normativi sono consultabili in Cancelleria).

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione rientrano nel campo di applicazione della delibera Regionale 5733 del 31/10/2007, e quindi si rende necessaria, e si allega alla presente perizia, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) per entrambi i lotti.

Si veda l'allegato 17 per il lotto 1.

Si veda l'allegato 18 per il lotto 2.

15) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicato tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare".

Si veda l'allegato 18 per il lotto 1.

Si veda l'allegato 19 per il lotto 2.

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti ove necessari.

Allega nel contempo, tutta la documentazione di corredo.

Con osservanza.

Commessaggio 29/05/2015

Il CTU Geometra Alessandro Sarasini

Elenco Allegati

Allegato 1: Estratto di mappa catastale

Allegato 2: Visura catastale

Allegato 3: Planimetria catastale lotto 1

Allegato 4: Elaborato planimetrico catastale

Allegato 5: Planimetria catastale lotto 2

Allegato 6: Concessione edilizia ALVOL del 11/4/81 prot 5239

Allegato 7: Comunicazione inizio lavori prot 12154 del 16 maggio 2015

Allegato 8: Schede catastali richieste

Allegato 9: Nuovo accatastamento prot MN 0034371 del 20/05/2015

Allegato 10: Visure storiche per mappali

Allegato 11: Successione 6/126 del 12/09/2007

Allegato 12: Ipoteca volontaria Banca popolare dell'Emilia

Allegato 13: Decreto ingiuntivo rep 523 del 15/02/2011

Allegato 14: Atto di pignoramento immobiliare n° 3112 del 05/06/2014

Allegato 15: Documentazione fotografica lotto 1

Allegato 16: Documentazione fotografica lotto 2

Allegato 17: APE Lotto 1

Allegato 18: APE Lotto 2

Allegato 19: Relazione succinta lotto 1

Allegato 20: Relazione succinta lotto 2