
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Antonelli Dario, nell'Esecuzione Immobiliare 466/2015 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



INCARICO

All'udienza del 07/03/2016, il sottoscritto Arch. Antonelli Dario, con studio in Via Giuseppina Ripa, 12 - 46100 - Mantova (MN), email studio@arch-antonelli.191.it, PEC dario.antonelli@archiworldpec.it, Fax 0376 329227, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/03/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Acquanegra sul Chiese (MN) - Via Trieste n. 533
- **Bene N° 2** - Posto Auto ubicato a Acquanegra sul Chiese (MN) - Via Trieste n. 533

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACQUANEGRA SUL CHIESE (MN) - VIA TRIESTE N. 533

Trattasi di un modesto immobile con annessa autorimessa e porticato in corpo staccato, probabilmente edificata alla fine degli anni '50, sita in Acquanegra sul Chiese (MN), località Mosio in Via Trieste c.n. 533 e di proprietà per 1/2 ciascuno dei Sigg.ri **** Omissis ****, ivi residenti e coniugati in regime di comunione dei beni.

L'unità immobiliare, da cui si accede da via Trieste, si compone di due piani fuori terra con al piano terra soggiorno, cucina, retro cucina, bagno e vano scala, mentre al primo piano insistono due camere da letto matrimoniali ed il bagno. Si precisa che il piano primo viene utilizzato solo in estate perchè privo di riscaldamento, la famiglia dorme al piano terra scaldato da una stufa a pellet.

All'unità immobiliare è annesso anche un porticato, in aderenza all'autorimessa, bene n. 2, sito sul lato nord dell'area cortiva di proprietà di cui al mapp. 22 graffata al mapp. 21 sub. 301.

Si precisa che la copertura del corpo staccato è in eternit, che dovrà essere rimosso e sostituito.

Trattandosi di immobile a destinazione abitativa di proprietà di privati il successivo trasferimento immobiliare sarà soggetto ad imposta di registro.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 11/05/2016.

Custode delle chiavi: I.V.G. Mantova

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ACQUANEGRA SUL CHIESE (MN) - VIA TRIESTE N. 533

Trattasi di un' autorimessa in corpo staccato ed edificata in aderenza al porticato facente parte del bene n. 1, edificata in forza della Licenza di Costruzione n. 359 del 24/04/1969, sita in Acquanegra sul Chiese (MN), località Mosio in Via Trieste c.n. 533 e di proprietà per 1/2 ciascuno dei Sigg.ri **** Omissis ****, ivi residenti e coniugati in regime di comunione dei beni.



All' autorimessa si accede, tramite passo carrabile da una trasversale, posta sul lato est di via Trieste, ma anche dall' abitazione tramite l' area cortiva, di cui alla p.lla 22, graffata alla p.lla 21, (bene n.1).

Essa è sita a confine del lato nord dell' area cortiva in aderenza al porticato, di cui al bene n. 1.

Si precisa che la copertura del corpo staccato è in eternit, che dovrà essere rimosso e sostituito.

Trattandosi di pertinenza di immobile a destinazione abitativa di proprietà di privati il successivo trasferimento immobiliare sarà soggetto ad imposta di registro.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 11/05/2016.

Custode delle chiavi: I.V.G. Mantova

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Acquanegra sul Chiese (MN) - Via Trieste n. 533
- **Bene N° 2** - Posto Auto ubicato a Acquanegra sul Chiese (MN) - Via Trieste n. 533

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACQUANEGRA SUL CHIESE (MN) - VIA TRIESTE N. 533

Si attesta che la documentazione di cui all' art. 567 c.p.c. risulta completa, ad esclusione dell' estratto per riassunto dell' atto di matrimonio dei Debitori Esecutati.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ACQUANEGRA SUL CHIESE (MN) - VIA TRIESTE N. 533

Si attesta che la documentazione di cui all' art. 567 c.p.c. risulta completa, ad esclusione dell' estratto per riassunto dell' atto di matrimonio dei Debitori Esecutati.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACQUANEGRA SUL CHIESE (MN) - VIA TRIESTE N. 533

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 comunione legale dei beni

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ACQUANEGRA SUL CHIESE (MN) - VIA TRIESTE N. 533



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 comunione legale dei beni

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACQUANEGRA SUL CHIESE (MN) - VIA TRIESTE N. 533

L' immobile confina a nord con mapp. n. 348, ad est con mapp. n. 23, a sud con Via Trieste ed a ovest con i mapp. nn. 20 e 308.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ACQUANEGRA SUL CHIESE (MN) - VIA TRIESTE N. 533

L' immobile confina a nord con mapp. n. 348, ad est con mapp. n. 23, a sud con area cortiva di proprietà mapp. 22 graffato al mapp. 21 ed a ovest con i mapp. nn. 20 e 308.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACQUANEGRA SUL CHIESE (MN) - VIA TRIESTE N. 533

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	102,00 mq	128,00 mq	1,00	128,00 mq	3,00 m	Terra e Primo
Porticato	23,00 mq	25,00 mq	0,20	5,00 mq	2,50 m	Terra
Area Cortiva	0,00 mq	120,80 mq	0,05	6,04 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				139,04 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				139,04 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ACQUANEGRA SUL CHIESE (MN) - VIA TRIESTE N. 533

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	24,00 mq	26,50 mq	0,40	10,60 mq	3,50 m	Terra



Totale superficie convenzionale:	10,60 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	10,60 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACQUANEGRA SUL CHIESE (MN) - VIA TRIESTE N. 533

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	21	301		A3	A/3	5,5		312,46	Terra e Primo	alla p.lla 22 del fo

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta disamina cartacea e da attento sopralluogo effettuato in data 11/05/2016, si è riscontrata corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi.

Al contrario l' estratto di mappa catastale del fg. 26 part. 21, riporta ancora un edificio demolito con Licenza Edilizia n. 359 del 24/04/1969, per la realizzazione del corpo staccato e di un bagno.

Pertanto è stato necessario procedere al suo aggiornamento tramite il Contact Center - Territorio Agenzia delle Entrate.

Si precisa che la p.lla 21 è graffata alla p.lla 22, in quanto trattasi di area cortiva che permette l' accesso al corpo staccato e all' abitazione.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ACQUANEGRA SUL CHIESE (MN) - VIA TRIESTE N. 533

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	21	302		G	C6	22 mq	24 mq	44,31	Terra	

Corrispondenza catastale



In seguito ad attenta disamina cartacea e da attento sopralluogo effettuato in data 11/05/2016, si è riscontrata corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi.

Al contrario l' estratto di mappa catastale del fg. 26 part. 21, riporta ancora un edificio demolito con Licenza Edilizia n. 359 del 24/04/1969, per la realizzazione del corpo staccato e di un bagno.

Pertanto è stato necessario procedere al suo aggiornamento tramite il Contact Center - Territorio Agenzia delle Entrate.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACQUANEGRA SUL CHIESE (MN) - VIA TRIESTE N. 533

L' immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale, nè ha parti comuni con altre unità immobiliari.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ACQUANEGRA SUL CHIESE (MN) - VIA TRIESTE N. 533

L' immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale, nè ha parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACQUANEGRA SUL CHIESE (MN) - VIA TRIESTE N. 533

Non si segnala l' esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ACQUANEGRA SUL CHIESE (MN) - VIA TRIESTE N. 533

Non si segnala l' esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACQUANEGRA SUL CHIESE (MN) - VIA TRIESTE N. 533

L' immobile pignorato è di due piani fuori terra con corpo staccato nel quale insiste un' autorimessa, bene n.2, ed un porticato e risulta essere esposto sui quattro lati nord, est, sud ed ovest e si presenta in sufficienti condizioni statiche, mentre le condizioni di manutenzione sono pessime.

Costruttivamente l' intero immobile di due piani fuori terra, presenta murature portanti posate su fondazioni continue probabilmente in c.a., solai in latero cemento, copertura a falde con soprastante manto di copertura in tegole.

Dal punto di vista distributivo, l' immobile da cui si accede dalla pubblica via ma anche dall' area cortiva di proprietà, è così composto: al piano terra ingresso con soggiorno che comunica con la cucina/pranzo, dalla stessa si accede al bagno ed al sottoscala. Dal soggiorno si accede al vano scala che collega con il primo piano, ove insistono due camere da letto matrimoniali ed il servizio igienico.



Le pareti interne ed esterne sono intonacate a civile e tinteggiate, ma presentano diffuse macchie di umidità, le pavimentazioni in ceramica sono in discrete condizioni.

Gli infissi esterni sono in legno ad anta battente e le porte interne sono in legno tamburato con specchiatura in vetro.

L' altezza netta interna è di m. 2,95 per il piano terra e di m. 3.10 per il piano primo.

L' impianto elettrico, realizzato sotto traccia dovrà essere adeguato alla normativa vigente.

Per quanto concerne l' impianto di riscaldamento, sono sì presenti i radiatori ma non la caldaia. Infatti i proprietari eseguiti occupano solo il piano terra ed il riscaldamento è assicurato da una stufa a pellett posta in soggiorno, mentre l' acqua calda sanitaria è assicurata da un boiler alimentato a gas posto in cucina. (vedasi All. n. 1 documentazione fotografica).

Nel corpo staccato, in aderenza al confine nord, insiste un porticato e l' autorimessa (bene n.2), realizzato successivamente in forza della Licenza di Costruzione n. 359 del 24/04/1969. Trattasi di una costruzione molto semplice composta da muri portanti posti su fondazioni continue in c.a., tetto a falda inclinata con soprastante copertura in eternit, da rimuovere e sostituire con altri materiali. Le aperture per accedere internamente sono prive di serramenti.

Per quanto concerne l' area cortiva di cui alla p.lla 22, graffata alla p.lla 21, la stessa presenta una pavimentazione in cemento su tutta la superficie fatto salvo una piccola aiuola sul lato est,, ormai quasi completamente ammalorata. L' accesso può avvenire dal passo carrabile sul lato est o dall' interno dell' abitazione.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBIcato A ACQUANEGRA SUL CHIESE (MN) - VIA TRIESTE N. 533

Nel corpo staccato, edificato in aderenza al confine nord, insiste l' autorimessa, ed un porticato bene n. 1, e fu realizzato successivamente all' edificio principale, in forza della Licenza di Costruzione n. 359 del 24/04/1969. Trattasi di una costruzione molto semplice composta da muri portanti posti su fondazioni continue in c.a., tetto a falda inclinata con soprastante copertura in eternit, da rimuovere e sostituire con altri materiali. Le aperture per accedere internamente sono prive di serramenti con pavimentazione in cemento molto ammalorata.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A ACQUANEGRA SUL CHIESE (MN) - VIA TRIESTE N. 533

L'immobile risulta occupato dai proprietari eseguiti Sigg.ri **** Omissis **** e dalla loro figlia.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBIcato A ACQUANEGRA SUL CHIESE (MN) - VIA TRIESTE N. 533

L'immobile risulta occupato dai proprietari eseguiti Sigg.ri **** Omissis **** e dalla loro figlia.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A ACQUANEGRA SUL CHIESE (MN) - VIA TRIESTE N. 533



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/05/1990 al 15/06/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/06/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Iervolino di Porto Mantovano (MN)	15/06/2010	3156	1986
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Castiglione delle Stiviere (MN)	18/06/2010	2838	1658
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ACQUANEGRA SUL CHIESE (MN) - VIA TRIESTE N. 533

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/05/1990 al 15/06/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/06/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Iervolino di Porto Mantovano (MN)	15/06/2010	3156	1986
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Castiglione delle Stiviere (MN)	18/06/2010	2838	1658
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACQUANEGRA SUL CHIESE (MN) - VIA TRIESTE N. 533

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Mantova aggiornate al 21/04/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere (MN) il 18/06/2010
Reg. gen. 2839 - Reg. part. 651
Importo: € 97,50
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 65,00



Interessi: € 32,50
Rogante: Notaio Giuseppe Iervolino di Porto Mantovano (MN)
Data: 15/06/2010
N° repertorio: 3157
N° raccolta: 1987

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Castiglione delle Syiviere (MN) il 14/01/2016
Reg. gen. 176 - Reg. part. 122
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione sono a carico della procedura e verranno detratti in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, mentre gli onorari spettanti al delegato per l' espletamento di tali incombenze sono a carico dell' aggiudicatario.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ACQUANEGRA SUL CHIESE (MN) - VIA TRIESTE N. 533

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Mantova aggiornate al 21/04/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere (MN) il 18/06/2010
Reg. gen. 2839 - Reg. part. 651
Importo: € 97,50
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****
Capitale: € 65,00
Interessi: € 32,50
Rogante: Notaio Giuseppe Iervolino di Porto Mantovano (MN)
Data: 15/06/2010
N° repertorio: 3157
N° raccolta: 1987

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Castiglione delle Syiviere (MN) il 14/01/2016
Reg. gen. 176 - Reg. part. 122
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****

Oneri di cancellazione



Gli oneri di cancellazione sono a carico della procedura e verranno detratti in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, mentre gli onorari spettanti al delegato per l' espletamento di tali incombenze sono a carico dell' aggiudicatario.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACQUANEGRA SUL CHIESE (MN) - VIA TRIESTE N. 533

I beni immobili oggetti di stima risultano ricompresi in zona denominata dal vigente P.G.T., approvato con delibera di C.C. n. 8 del 14/05/2013, in zona ZTR3 "tessuto consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità" e normata dall' art. 57 delle N.T.A. del P.R.G..

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ACQUANEGRA SUL CHIESE (MN) - VIA TRIESTE N. 533

I beni immobili oggetti di stima risultano ricompresi in zona denominata dal vigente P.G.T., approvato con delibera di C.C. n. 8 del 14/05/2013, in zona ZTR3 "tessuto consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità" e normata dall' art. 57 delle N.T.A. del P.R.G..

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACQUANEGRA SUL CHIESE (MN) - VIA TRIESTE N. 533

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

Dall' esame della documentazione reperita presso l' Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Acquanegra sul Chiese, è emerso che la pratica edilizia relativa alla costruzione dell' immobile pignorato non è stata trovata, esistono però due altre pratiche edilizie: Licenza di Costruzione n. 359 del 24/04/1969, a nome Solci Bruno, relativa alla demolizione di un corpo staccato per la costruzione di una tettoia da adibire a porticato ed autorimessa e la realizzazione di un locale igienico al piano terra sul confine Est.

La seconda pratica è un Denuncia di Inizio Attività Edilizia, di cui al prot. n. 509 del 27/01/1998, a nome Nardi Gianfranco per la sostituzione dei serramenti, avvolgibili compresi ed il rifacimento delle pavimentazioni. Per questa pratica esiste il Collaudo Finale, redatto dal Tecnico Incaricato che attesta la Conformità delle opere realizzate al progetto depositato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



in merito alla conformità progettuale, presi in esame gli elaborati grafici inerenti la Licenza di Costruzione n. 359 del 24/04/1969, nel sopralluogo effettuato si è riscontrato che lo stato dei luoghi risulta essere leggermente difforme dallo stato autorizzato, in quanto nel corpo staccato, adibito ad autorimessa e porticato è stato realizzato un muro divisorio, non previsto nel progetto, inoltre l'apertura di accesso all'autorimessa risulta essere stata realizzata più stretta di quanto indicato dal progetto, che prevedeva due aperture uguali.

Si precisa che le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi.

Infine si segnala la realizzazione abusiva di una tettoia in ferro e copertura in ondolux sul fronte posteriore, oramai fatiscente.

In merito alle difformità sopra descritte, lo scrivente ritiene che le stesse siano sanabili in quanto non rilevanti, mediante richiesta di adeguato titolo abilitativo al Comune di Acquanegra s/ Chiese (MN), tranne la tettoia in ferro che dovrà, a mio parere, essere demolita.

A titolo prudenziale verrà adottata una svalutazione percentuale complessiva del bene n. 1 e 2, oggetto di stima, pari a circa 2.600,00 €, così come indicato nel paragrafo "stima", a fronte dei costi tecnico/amministrativi da affrontare e oblativi da sostenere per sanare le citate difformità, fatto salvo maggiori oneri che l'Amministrazione Comunale potrebbe richiedere in sede, in sede di presentazione del titolo abilitativo, oggi non determinabili.

Per quanto riguarda gli impianti elettrici, idrotermosanitari e di riscaldamento, gli stessi non sono a norma, per cui si dovrà procedere al loro adeguamento.

Si precisa che la Certificazione Energetica, allegata alla perizia, è un fac - simile in quanto il CENED rilascia solo questo tipo di documento, si evidenzia che nella stessa non viene indicato il subalterno.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ACQUANEGRA SUL CHIESE (MN) - VIA TRIESTE N. 533

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

Dall'esame della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Acquanegra sul Chiese, è emerso che la pratica edilizia relativa alla costruzione dell'immobile pignorato non è stata trovata, esistono però due altre pratiche edilizie: Licenza di Costruzione n. 359 del 24/04/1969, a nome Solci Bruno, relativa alla demolizione di un corpo di fabbrica per la costruzione di una tettoia da adibire a porticato ed autorimessa e per la realizzazione di un locale igienico al piano terra sul confine Est.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



in merito alla conformità progettuale, presi in esame gli elaborati grafici inerenti la Licenza di Costruzione n. 359 del 24/04/1969, nel sopralluogo effettuato si è riscontrato che lo stato dei luoghi risulta essere leggermente difforme dallo stato autorizzato, in quanto nel corpo staccato, adibito ad autorimessa e porticato è stato realizzato un muro divisorio, non previsto nel progetto, inoltre l'apertura di accesso all'autorimessa risulta essere stata realizzata più stretta di quanto indicato dal progetto, che prevedeva due aperture uguali.

Si precisa che le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi.

In merito alle difformità sopra descritte, lo scrivente ritiene che le stesse siano sanabili in quanto non rilevanti, mediante richiesta di adeguato titolo abilitativo al Comune di Acquanegra s/ Chiese (MN).

A titolo prudenziale verrà adottata una svalutazione percentuale complessiva del bene n. 1 e 2, oggetto di stima, pari a circa 2.600,00 €, così come indicato nel paragrafo "stima", a fronte dei costi tecnico/amministrativi da affrontare e oblativi da sostenere per sanare le citate difformità, fatto salvo maggiori oneri che l'Amministrazione Comunale potrebbe richiedere in sede, in sede di presentazione del titolo abilitativo, oggi non determinabili.

L'autorimessa, ai sensi del D.G.R. n. X/38 del 17/07/2015 Decreto n. 6480 del 30/07/2015, è esente dall'Attestato di Prestazione Energetica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACQUANEGRA SUL CHIESE (MN) - VIA TRIESTE N. 533

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile pignorato non ha vincoli ed oneri condominiali.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ACQUANEGRA SUL CHIESE (MN) - VIA TRIESTE N. 533

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile pignorato non ha vincoli ed oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Acquanegra sul Chiese (MN) - Via Trieste n. 533
Trattasi di un modesto immobile con annessa autorimessa e porticato in corpo staccato, probabilmente edificata alla fine degli anni '50, sita in Acquanegra sul Chiese (MN), località Mosio in Via Trieste c.n. 533 e di proprietà per 1/2 ciascuno dei Sigg.ri **** Omissis ****, ivi residenti e coniugati in regime di comunione dei beni. L'unità immobiliare, da cui si accede da via Trieste, si compone di due piani fuori terra con al piano terra soggiorno, cucina, retro cucina, bagno e vano scala, mentre al primo piano insistono due camere da letto matrimoniali ed il bagno. Si precisa che il piano primo viene utilizzato solo in estate perchè privo di riscaldamento, la famiglia dorme al piano terra scaldato da una stufa a pellet. All'unità immobiliare è annesso anche un porticato, in aderenza all'autorimessa, bene n. 2, sito sul lato



nord dell' area cortiva di proprietà di cui al mapp. 22 graffata al mapp. 21 sub. 301. Si precisa che la copertura del corpo staccato è in eternit, che dovrà essere rimosso e sostituito. Trattandosi di immobile a destinazione abitativa di proprietà di privati il successivo trasferimento immobiliare sarà soggetto ad imposta di registro. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 21, Sub. 301, Categoria A3, Graffato alla p.lla 22 del fo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 55.616,00

- Bene N° 2 - Posto Auto ubicato a Acquanegra sul Chiese (MN) - Via Trieste n. 533**
 Trattasi di un' autorimessa in corpo staccato ed edificata in aderenza al porticato facente parte del bene n. 1, edificata in forza della Licenza di Costruzione n. 359 del 24/04/1969 , sita in Acquanegra sul Chiese (MN), località Mosio in Via Trieste c.n. 533 e di proprietà per 1/2 ciascuno dei Sigg.ri **** Omissis ****, ivi residenti e coniugati in regime di comunione dei beni. All' autorimessa si accede, tramite passo carrabile da una trasversale, posta sul lato est di via Trieste, ma anche dall' abitazione tramite l' area cortiva, di cui alla p.lla 22, graffata alla p.lla 21, (bene n.1). Essa è sita a confine del lato nord dell' area cortiva in aderenza al porticato, di cui al bene n. 1. Si precisa che la copertura del corpo staccato è in eternit, che dovrà essere rimosso e sostituito. Trattandosi di pertinenza di immobile a destinazione abitativa di proprietà di privati il successivo trasferimento immobiliare sarà soggetto ad imposta di registro. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 21, Sub. 302, Categoria G L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 4.240,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Acquanegra sul Chiese (MN) - Via Triesten. 533	139,04 mq	400,00 €/mq	€ 55.616,00	100,00	€ 55.616,00
Bene N° 2 - Posto Auto Acquanegra sul Chiese (MN) - Via Triesten. 533	10,60 mq	400,00 €/mq	€ 4.240,00	100,00	€ 4.240,00
Valore di stima:					€ 59.856,00

Valore di stima: € 59.856,00

Deprezzamento del 14,50 %

Valore finale di stima: € 51.000,00

Il valore commerciale dell' immobile pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell' immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione, conservazione, finitura, confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali e servitù passive od attive, i dati metrici, la situazione di mercato della domanda/offerta ed



infine le quotazioni della banca dati dell' Agenzia dell' Entrate. Tutti questi elementi, in coesistenza all' esame della documentazione ufficiale ed esperita un' attenta e puntuale ricerca volta a determinare l' attuale valore di mercato, indicando sia il valore a metro quadrato, sia quello complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all' immobile oggetto di stima.

Al valore di stima così determinato (pari a € 59.856,00) è stato in seguito applicato un deprezzamento complessivo valutato dallo scrivente in una percentuale pari al 14,50%, in ragione delle seguenti "correzioni" di stima:

- 10% (pari a € 5.985,60) in merito all'assenza della garanzia per vizi del bene posto in vendita forzata;
- 4,5% (pari a € 2.693,52) in merito ai costi tecnico/amministrativi e oblativi da sostenere per emendare le difformità così come meglio descritto nel paragrafo "regolarità edilizia" e in merito alle costi necessari al fine di ottenere adeguato titolo abilitativo al fine di poter terminare i lavori.

Il valore finale così determinato è stato arrotondato a € 51.000,00.

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 26/07/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Antonelli Dario

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica relativa agli immobili pignorati (Aggiornamento al 21/07/2016)
- ✓ Altri allegati - Visure e Planimetrie Catastali
- ✓ Altri allegati - Note Conservatoria
- ✓ Altri allegati - Atti U.T. Comune di Acquanegra sul Chiese
- ✓ Altri allegati - Estratto P.G.T.
- ✓ Altri allegati - Relazione Ipocatastale Ventennale
- ✓ Altri allegati - Attestato Prestazione Energetica

