
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Perini Quinto, nell'Esecuzione Immobiliare 45/2019 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Guidizzolo (MN) - via Levantino da Guidicciolo 1	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidizzolo (MN) - via Levantino da Guidicciolo 1	7
Lotto Unico.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Guidizzolo (MN) - via Levantino da Guidicciolo 1	7
Titolarità	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Guidizzolo (MN) - via Levantino da Guidicciolo 1	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidizzolo (MN) - via Levantino da Guidicciolo 1	8
Confini	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Guidizzolo (MN) - via Levantino da Guidicciolo 1	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidizzolo (MN) - via Levantino da Guidicciolo 1	9
Consistenza	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Guidizzolo (MN) - via Levantino da Guidicciolo 1	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidizzolo (MN) - via Levantino da Guidicciolo 1	11
Cronistoria Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Guidizzolo (MN) - via Levantino da Guidicciolo 1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidizzolo (MN) - via Levantino da Guidicciolo 1	12
Dati Catastali	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Guidizzolo (MN) - via Levantino da Guidicciolo 1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidizzolo (MN) - via Levantino da Guidicciolo 1	14
Precisazioni.....	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Guidizzolo (MN) - via Levantino da Guidicciolo 1	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidizzolo (MN) - via Levantino da Guidicciolo 1	15
Patti	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Guidizzolo (MN) - via Levantino da Guidicciolo 1	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidizzolo (MN) - via Levantino da Guidicciolo 1	15
Stato conservativo.....	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Guidizzolo (MN) - via Levantino da Guidicciolo 1	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidizzolo (MN) - via Levantino da Guidicciolo 1	16
Parti Comuni.....	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Guidizzolo (MN) - via Levantino da Guidicciolo 1	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidizzolo (MN) - via Levantino da Guidicciolo 1	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Guidizzolo (MN) - via Levantino da Guidicciolo 1	16



Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidizzolo (MN) - via Levantino da Guidicciolo 1	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Guidizzolo (MN) - via Levantino da Guidicciolo 1	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidizzolo (MN) - via Levantino da Guidicciolo 1.....	18
Stato di occupazione	20
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Guidizzolo (MN) - via Levantino da Guidicciolo 1	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidizzolo (MN) - via Levantino da Guidicciolo 1.....	20
Provenienze Ventennali.....	20
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Guidizzolo (MN) - via Levantino da Guidicciolo 1	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidizzolo (MN) - via Levantino da Guidicciolo 1.....	21
Formalità pregiudizievoli.....	22
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Guidizzolo (MN) - via Levantino da Guidicciolo 1	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidizzolo (MN) - via Levantino da Guidicciolo 1.....	22
Normativa urbanistica.....	23
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Guidizzolo (MN) - via Levantino da Guidicciolo 1	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidizzolo (MN) - via Levantino da Guidicciolo 1.....	23
Regolarità edilizia.....	23
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Guidizzolo (MN) - via Levantino da Guidicciolo 1	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidizzolo (MN) - via Levantino da Guidicciolo 1.....	24
Vincoli od oneri condominiali	25
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Guidizzolo (MN) - via Levantino da Guidicciolo 1	25
Bene N° 2 - Garage ubicato a Guidizzolo (MN) - via Levantino da Guidicciolo 1.....	25
Stima / Formazione lotti	25
Riserve e particolarità da segnalare.....	36



INCARICO

All'udienza del 28/06/2019, il sottoscritto Ing. Perini Quinto, con studio in Via Modena 1 - 46041 - Asola (MN), email perini_quinto@libero.it, PEC studioperini@pec.it, Tel. 380 7167967, Fax 407503, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/07/2019 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 Guidizzolo (MN) - via Levantino da Guidicciolo 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Guidizzolo (MN) - via Levantino da Guidicciolo 1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GUIDIZZOLO (MN) - VIA LEVANTINO DA GUIDICCIOLO 1

Trattasi di casa di civile abitazione (villetta) ubicata nel Comune di Guidizzolo in via Levantio da Guidicciolo n. 1.

La villetta si sviluppa tra il pianoterra e seminterrato attualmente di mq. 267,48 totali, composta da n. 3 stanze, bagno, corridoio e ripostiglio al piano terra mentre nel seminterrato, taverna, lavanderia, bagno, disbrigo, cantina e corridoio.

Si perviene a detta villetta seguendo le indicazioni della foto 1-2-3-4 .

La villetta è stata edificata dai Sig.ri [REDACTED], secondo la concessione n. 1581 del 16 maggio 1977 su un lotto di terreno inizialmente di mq. 1350 circa (allegato n. 3).

Successivamente hanno presentato domanda di ampliamento (allegato n. 4) per la costruzione di un deposito attrezzi da giardinaggio.

In data 11 gennaio 1989 hanno presentato richiesta per ampliamento parte abitativa come nell'allegato n. 5.

Tutti gli oneri di costruzione sono stati onorati.

Con l'atto di donazione allegato n. 7 la parte di ampliamento, due stanze del progetto iniziale ed una parte del lotto di terreno verso nord sono passati in capo a [REDACTED], variando di conseguenza la superficie abitabile e la superficie del lotto. (allegato n. 8)

Durante il sopralluogo effettuato dallo scrivente è emerso sono presenti due porte di accesso tra la parte eseguita e la parte confinante.

Questa irregolarità è stata aggiornata catastalmente dallo scrivente con la pratica Docfa allegato n.9.

Al nuovo acquirente rimane da completare la pratica edilizia presso il Comune.

Le superfici attuali sono:

- superficie lottomq. 740,00
- superficie a verdemq. 565,00
- Superficie lorda abitazione in piantamq. 127,48
- superficie netta abitazione al piano terramq. 110,35
- superficie lorda seminterratomq. 140,20
- superficie netta seminterratomq. 122,36
- superficie lorda nei due livellimq. 267,48
- superficie porticatomq. 51,00



- superficie garage nel seminterrato mq. 37,00
- L'altezza del solaio della parte abitazione è di circa

m. 2,70 m., mentre nel seminterrato m. 2,40.

Gli indici di edificabilità sono risultati rispettati.

Dalla situazione catastale come nell'allegato n. 7, a seguito della pratica Docfa effettuata dallo scrivente, la nuova situazione catastale e planimetrica è aggiornata come negli allegati n. 6 :

Unità Immobiliare di civile abitazione:

- Comune di Guidizzolo cod. E261 ;
- Foglio n. 10.;
- Particella 400 + 401 ;
- Subalterno 3;
- Categoria A/2;
- classe 5;
- consistenza vani n. 8.;
- superficie catastale esclusa area scoperta 239 mq;
- R.C. € 516,46;

Unità Immobiliare garage ;

- Foglio n.10;
- Particella 400;
- Subalterno 2;
- Categoria C6.;
- classe 2;
- consistenza mq. 33 ;
- superficie catastale mq. 37.;
- R.C. € 59,65.

Nel seminterrato è stata inoltre variata la destinazione di un rustico con Taverna.

Inoltre sempre nel seminterrato è presente una rimessa con sub 2, di mq. 37 circa con altezza solaio di m. 2,40.

Titolo:

██████████ nato ██████████, residente in ██████████
 ██████████ in proprietà per $\frac{3}{4}$, ██████████
 ██████████ e stato di famiglia come nell'allegato n. 5.

██████████ nata ██████████, residente in ██████████, via ██████████
 ██████████, in proprietà di $\frac{3}{4}$, ██████████ e con stato di famiglia come
 nell'allegato n. 6.

Trattasi di casa di civile abitazione (villetta) ubicata nel Comune di Guidizzolo in via Levantio da Guidicciolo n. 1.

La villetta si sviluppa tra il pianoterra e seminterrato attualmente di mq. 267,48 totali, composta da n. 3 stanze, bagno, corridoio e ripostiglio al piano terra mentre nel seminterrato, taverna, lavanderia, bagno, disbrigo, cantina e corridoio.

Si perviene a detta villetta seguendo le indicazioni della foto 1-2-3-4 .

La villetta è stata edificata dai Sig.ri ██████████, secondo la concessione n. 1581 del 16 maggio 1977 su un lotto di terreno inizialmente di mq. 1350 circa (allegato n. 3).

Successivamente hanno presentato domanda di ampliamento (allegato n. 4) per la costruzione di un deposito attrezzi da giardinaggio.

In data 11 gennaio 1989 hanno presentato richiesta per ampliamento parte abitativa come nell'allegato n. 5.



Tutti gli oneri di costruzione sono stati onorati.

Con l'atto di donazione allegato n. 7 la parte di ampliamento, due stanze del progetto iniziale ed una parte del lotto di terreno verso nord sono passati in capo a [REDACTED], variando di conseguenza la superficie abitabile e la superficie del lotto. (allegato n. 8)

Durante il sopralluogo effettuato dallo scrivente è emerso sono presenti due porte di accesso tra la parte esecutata e la parte confinante.

Questa irregolarità è stata aggiornata catastalmente dallo scrivente con la pratica Docfa allegato n.9.

Al nuovo acquirente rimane da completare la pratica edilizia presso il Comune.

Le superfici attuali sono:

- superficie lottomq. 740,00
- superficie a verdemq. 565,00
- Superficie lorda abitazione in piantamq. 127,48
- superficie netta abitazione al piano terramq. 110,35
- superficie lorda seminterratomq. 140,20
- superficie netta seminterratomq. 122,36
- superficie lorda nei due livellimq. 267,48
- superficie porticatomq. 51,00
- superficie garage nel seminterratomq. 37,00
- L'altezza del solaio della parte abitazione è di circa

m. 2,70 m., mentre nel seminterrato m. 2,40.

Gli indici di edificabilità sono risultati rispettati.

Dalla situazione catastale come nell'allegato n. 7, a seguito della pratica Docfa effettuata dallo scrivente, la nuova situazione catastale e planimetrica è aggiornata come negli allegati n. 6 :

Unità Immobiliare di civile abitazione:

- Comune di Guidizzolo cod. E261 ;
- Foglio n. 10.;
- Particella 400 + 401 ;
- Subalterno 3;
- Categoria A/2;
- classe 5;
- consistenza vani n. 8.;
- superficie catastale esclusa area scoperta 239 mq;
- R.C. € 516,46;

Unità Immobiliare garage ;

- Foglio n.10;
- Particella 400;
- Subalterno 2;
- Categoria C6.;
- classe2;
- consistenza mq. 33 ;
- superficie catastale mq. 37.;
- R.C. € 59,65.

Nel seminterrato è stata inoltre variata la destinazione di un rustico con Taverna.

Inoltre sempre nel seminterrato è presente una rimessa con sub 2, di mq. 37 circa con altezza solaio di m. 2,40.

Titolo:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDIZZOLO (MN) - VIA LEVANTINO DA GUIDICCILO 1

Rimessa - garage

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Guidizzolo (MN) - via Levantino da Guidicciolo 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Guidizzolo (MN) - via Levantino da Guidicciolo 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GUIDIZZOLO (MN) - VIA LEVANTINO DA GUIDICCILO 1

--- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della conservatoria dei RR.II sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; NO

Oppure

--- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. SI
Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

--- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso della trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario(sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

--- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva) l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

--- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. SI

--- In secondo luogo l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato la visura catastale attuale (relativa cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e la visura catastale storica (che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). NO

In secondo luogo l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato la visura catastale attuale (relativa cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e la visura catastale storica (che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di



almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). NO

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione. SI

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile del o (degli) l' esecutato. NO

Secondo l'art. 8 ter del D.P.R. 633/1972 la casa non è soggetta a ad I.V.A. in quanto edificato e finito nell'anno 2007, cioè oltre cinque anni ed inoltre non essendo suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GUIDIZZOLO (MN) - VIA LEVANTINO DA GUIDICCILO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

**** Omissis **** residente in**** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** in proprietà per $\frac{3}{4}$, separato con separazione consensuale di**** Omissis **** e stato di famiglia come nell'allegato n. 6.

**** Omissis **** ZRDRSN27H54L826X,## in proprietà di $\frac{3}{4}$, vedova e con stato di famiglia come nell'allegato n. 6.

Si fa presente che [REDACTED] non è residente nella casa oggetto di esecuzione, ma in altro luogo non precisato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDIZZOLO (MN) - VIA LEVANTINO DA GUIDICCILO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)



**** Omissis **** residente in**** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** in proprietà per $\frac{3}{4}$, separato con separazione consensuale di**** Omissis **** e stato di famiglia come nell'allegato n. 6.

**** Omissis **** [REDACTED],## in proprietà di $\frac{3}{4}$, vedova e con stato di famiglia come nell'allegato n. 6.

Si fa presente che il Sig. [REDACTED] non è residente nella casa oggetto di esecuzione, ma in altro luogo non precisato.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GUIDIZZOLO (MN) - VIA LEVANTINO DA GUIDICCILOLO 1

Coerenze : per tutto il mappale terreno e la parte edificata seguendo in senso orario da **** Omissis ****:

- Nord : mappale 811 altra ditta;
- Sud : strada comunale via Don. E. Tazzoli;
- Est : via Levantio da Guidicciolo;
- Ovest: 399 altra Ditta.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDIZZOLO (MN) - VIA LEVANTINO DA GUIDICCILOLO 1

Coerenze : per tutto il mappale terreno e la parte edificata seguendo in senso orario da **** Omissis ****:

- Nord : mappale 811 altra ditta;
- Sud : strada comunale via Don. E. Tazzoli;
- Est : via Levantio da Guidicciolo;
- Ovest: 399 altra Ditta.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GUIDIZZOLO (MN) - VIA LEVANTINO DA GUIDICCILOLO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
casa civile abitazione	230,48 mq	230,48 mq	1,00	230,48 mq	2,70 m	1
Posto auto coperto	37,00 mq	37,00 mq	1,00	37,00 mq	2,40 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				267,48 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				267,48 mq		

Trattasi di casa di civile abitazione (villetta) ubicata nel Comune di **** Omissis ****.

La villetta si sviluppa tra il pianoterra e seminterrato attualmente di mq. 267,48 totali, composta da n. 3 stanze, bagno, corridoio e ripostiglio al piano terra mentre nel seminterrato, taverna,lavanderia,



bagno,disbrigo,cantina e corridoio.

Si perviene a detta villetta seguendo le indicazioni della foto 1-2-3-4 .

La villetta è stata edificata dai Sig.ri**** Omissis ****secondo la concessione n. 1581 del 16 maggio 1977 su un lotto di terreno inizialmente di mq.1350 circa (allegato n. 3).

Successivamente hanno presentato domanda di ampliamento (allegato n. 4) per la costruzione di un deposito attrezzi da giardinaggio.

In data 11 gennaio 1989 hanno presentato richiesta per ampliamento parte abitativa come nell'allegato n. 5.

Tutti gli oneri di costruzione sono stati onorati.

Con l'atto di donazione la parte di ampliamento, due stanze del progetto iniziale ed una parte del lotto di terreno verso nord sono passati in capo [REDACTED] e [REDACTED] **** Omissis ****, variando di conseguenza la superficie abitabile e la superficie del lotto.(allegato n. 6)

Durante il sopralluogo effettuato dallo scrivente è emerso sono presenti due porte di accesso tra la parte eseguita e la parte confinante.

Questa irregolarità è stata aggiornata catastalmente dallo scrivente con la pratica Docfa allegato n.9.

Al nuovo acquirente rimane da completare la pratica edilizia presso il Comune.

Le superfici attuali sono:

- superficie lottomq. 740,00
- superficie a verdemq. 565,00
- Superficie lorda abitazione in piantamq. 127,48
- superficie netta abitazione al piano terramq. 110,35
- superficie lorda seminterratomq. 140,20
- superficie netta seminterratomq. 122,36
- superficie lorda nei due livellimq. 267,48
- superficie porticatomq. 51,00
- superficie garage nel seminterratomq. 37,00
- L'altezza del solaio della parte abitazione è di circa

m. 2,70 m., mentre nel seminterrato m. 2,40.

Gli indici di edificabilità sono risultati rispettati.

Dalla situazione catastale come nell'allegato n. 7, a seguito della pratica Docfa effettuata dallo scrivente, la nuova situazione catastale e planimetrica è aggiornata come negli allegati n. 6 :

Unità Immobiliare di civile abitazione:

- Comune di **** Omissis **** ;
- Foglio n. 10.;
- Particella 400 + 401 ;
- Subalterno 3;
- Categoria A/2;
- classe 5;
- consistenza vani n. 8.;
- superficie catastale esclusa area scoperta 239 mq;
- R.C. € 516,46;

Unità Immobiliare garage ;

- Foglio n.10;
- Particella 400;
- Subalterno 2;
- Categoria C6.;
- classe2;
- consistenza mq. 33 ;
- superficie catastale mq. 37.;
- R.C. € 59,65.



Nel seminterrato è stata inoltre variata la destinazione di un rustico con Taverna.
Inoltre sempre nel seminterrato è presente una rimessa con sub 2, di mq. 37 circa con altezza solaio di m. 2,40.

Titolo:

**** Omissis ****, residente in**** Omissis ****, via **** Omissis **** in proprietà per $\frac{3}{4}$,
di**** Omissis **** e stato di famiglia come nell'allegato n. 6.

**** Omissis ****, residente in **** Omissis **** in proprietà di $\frac{3}{4}$,

per la formazione di uno o più lotti per la vendita, in considerazione delle dimensioni e delle caratteristiche dell'immobile e della sua consistenza, non è possibile una comoda divisibilità; tra l'altro essendo già sul lotto in aderenza edificata una parte di altra ditta.

La documentazione sulla proprietà degli immobili e la notifica del pignoramento sono risultati corretti, secondo gli immobili dati in garanzia nel contratto di mutuo come agli atti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDIZZOLO (MN) - VIA LEVANTINO DA GUIDICCILOLO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	37,00 mq	37,00 mq	1,00	37,00 mq	2,40 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				37,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				37,00 mq		

rimessa - garage

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GUIDIZZOLO (MN) - VIA LEVANTINO DA GUIDICCILOLO 1

La proprietà in esecuzione è stata edificata secondo la concessione edilizia n.1581.di 9,5 vani, dai coniugi **** Omissis **** e l'intestazione presso il catasto è rimasta tale sino al 25-03-1993.

Successivamente in data 16/12/2013 sull'immobile è stata apportata una variazione per categoria, classe, rendita e consistenza in vani 7 e come negli allegati n. 3.4-3.5-3.6-3.7.

In data 15/04/2017 a seguito di successione per la di morte del Sig. **** Omissis ****, la proprietà è passata in capo a **** Omissis **** per quote di 3 / 4, con rendita catastale di € 451,90 ed € 59,65 per la rimessa.

Tale situazione è rimasta invariata sino al momento del pignoramento.

Gli identificativi Catastali nel Comune di **** Omissis **** attualmente sono:

CASA:

Foglio n. 10

Particella 400-401
Sub. 3
Piani: 2
Categoria : A/2
Classe : 5
Consistenza vani : 8 vani
Superficie catastale mq. 296
R.C.. : 516,46

RIMESSA:
Foglio n. 10
Mappale 400
Sub. 2
Piani:
Categoria : C/6
Classe : 2
Consistenza vani : 33 mq.
Superficie catastale mq. 37
R.C.. : € 59,65

Il tutto come negli allegati 8.9 - 9, dove si rileva dall'estratto di mappa che il mappale 401 è graffato con il 400.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDIZZOLO (MN) - VIA LEVANTINO DA GUIDICCILOLO 1

La proprietà in esecuzione è stata edificata secondo la concessione edilizia n.1581.di 9,5 vani, dai coniugi **** Omissis **** e l'intestazione presso il catasto è rimasta tale sino al 25-03-1993.

Successivamente in data 16/12/2013 sull'immobile è stata apportata una variazione per categoria, classe, rendita e consistenza in vani 7 e come negli allegati n. 3.4-3.5-3.6-3.7.

In data 15/04/2007 a seguito di successione per la di morte del Sig. **** Omissis ****, la proprietà è passata in capo a **** Omissis **** per quote di 3 / 4, con rendita catastale di € 451,90 ed € 59,65 per la rimessa.

Tale situazione è rimasta invariata sino al momento del pignoramento.

Gli i identificativi Catastali nel Comune di **** Omissis **** attualmente sono:

CASA:
Foglio n. 10
Particella 400-401
Sub. 3
Piani: 2
Categoria : A/2
Classe : 5
Consistenza vani : 8 vani
Superficie catastale mq. 296
R.C.. : 516,46

RIMESSA:
Foglio n. 10
Mappale 400
Sub. 2
Piani:
Categoria : C/6



Classe : 2
Consistenza vani : 33 mq.
Superficie catastale mq. 37
R.C.. : € 59,65

Il tutto come negli allegati 8.9 - 9, dove si rileva dall'estratto di mappa che il mappale 401 è graffato con il 400.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GUIDIZZOLO (MN) - VIA LEVANTINO DA GUIDICCIOLO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	400	3		A2	5	8	239 mq	516,46 €		

Corrispondenza catastale

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

Il cespite oggetto della presente procedura è una casa su due livelli con terreno ad uso giardino verso sud ed una rimessa nel seminterrato regolarmente accatastati come negli allegati 8.

L'ubicazione degli immobili censiti nel piano regolatore comunale del Comune di **** Omissis **** sono identificabili come:

- CASA:
 - Foglio n. 10
 - Particella 400-401
 - Sub. 3
 - Piani: 2
 - Categoria : A/2
 - Classe : 3
 - Consistenza vani : 7 vani
 - Superficie catastale mq. 296
 - R.C.. : 516,46
- RIMESSA:
 - Foglio n. 10
 - Mappale 400
 - Sub. 2
 - Piani:
 - Categoria : C/6
 - Classe : 2
 - Consistenza vani : 33 mq.



- Superficie catstale mq. 37
- R.C.: € 59,65

Il tutto regolarmente accatastato secondo le visure e le planimetrie allegati n.8.9-9.
Al nuovo acquirente rimane da completare la pratica edilizia presso il Comune.

Titolo:

[redacted] nato a [redacted], residente in [redacted]
[redacted], C.F. [redacted], [redacted], in quote di proprietà per 1 / 4;

[redacted] nata a [redacted], il [redacted], residente in [redacted], via [redacted]
[redacted], C.F. [redacted], [redacted], [redacted] proprietaria in quote di 3/4.##

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDIZZOLO (MN) - VIA LEVANTINO DA GUIDICCILO 1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	10	400	2		C6	2	33	37 mq	59,65 €			

Corrispondenza catastale

- RIMESSA:
- Foglio n. 10
- Mappale 400
- Sub. 2
- Piani:
- Categoria : C/6
- Classe : 2
- Consistenza vani : 33 mq.
- Superficie catstale mq. 37
- R.C.: € 59,65

Il tutto regolarmente accatastato secondo le visure e le planimetrie allegati n.8.9-9.
Al nuovo acquirente rimane da completare la pratica edilizia presso il Comune.

Titolo:

[redacted] nato a [redacted], i [redacted], residente in [redacted], vi [redacted]
[redacted], C.F. [redacted], [redacted], in quote di proprietà per 1 / 4;

[redacted] nata a [redacted], il [redacted], residente in [redacted], via [redacted]
[redacted], C.F. [redacted], [redacted] proprietaria in quote di 3/4.##



PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GUIDIZZOLO (MN) - VIA LEVANTINO DA GUIDICCILO 1

Il verbale di pignoramento presenta una corretta rispondenza dei dati specificati, con le risultanze catastali agli atti presso l'ufficio Catastale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDIZZOLO (MN) - VIA LEVANTINO DA GUIDICCILO 1

Il verbale di pignoramento presenta una corretta rispondenza dei dati specificati, con le risultanze catastali agli atti presso l'ufficio Catastale.

PATTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GUIDIZZOLO (MN) - VIA LEVANTINO DA GUIDICCILO 1

Secondo la variazione registrata al catasto in data 16/12/2013, sull'immobile è stata apportata una variazione per categoria, classe, rendita e consistenza in vani 7 e come negli allegati n. 3.4-3.5-3.6-3.7. Con la donazione sono stati trasferiti dei locali e parte del lotto di terreno ad altra ditta, che risulta essere stata a suo tempo con grado di parentela, compreso il terreno residuo del lotto verso nord. (allegato n.7).

Per la parte in esecuzione, l'accesso alla proprietà sia pedonale che carraio avviene attraverso apposti cancelli posizionati sulla proprietà eseguita

L'accesso alla zona rimessa avviene attraverso un sottopasso creato sotto la proprietà a confine ed in linea con il cancello carraio.

La parte confinante secondo l'atto di donazione allegato n. 12 non risulterebbe essere in possesso di specifico e dichiarato diritto di passaggio e quindi dovrà rivolgersi al nuovo acquirente della proprietà eseguita.

Anche il Notaio**** Omissis ****contattato in merito non ha indicato precisi riferimenti come nell'allegato n. 10.

Dalla documentazione rilasciata dal Comune o altra indicazione da parte dell'esecutato, non risultano restrizioni per l'utilizzo dell'immobile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDIZZOLO (MN) - VIA LEVANTINO DA GUIDICCILO 1

Secondo la variazione registrata al catasto in data 16/12/2013, sull'immobile è stata apportata una variazione per categoria, classe, rendita e consistenza in vani 7 e come negli allegati n. 3.4-3.5-3.6-3.7. Con la donazione sono stati trasferiti dei locali e parte del lotto di terreno ad altra ditta, che risulta essere stata a suo tempo con grado di parentela, compreso il terreno residuo del lotto verso nord. (allegato n.7).

Per la parte in esecuzione, l'accesso alla proprietà sia pedonale che carraio avviene attraverso apposti cancelli posizionati sulla proprietà eseguita

L'accesso alla zona rimessa avviene attraverso un sottopasso creato sotto la proprietà a confine ed in linea con il cancello carraio.

La parte confinante secondo l'atto di donazione allegato n. 12 non risulterebbe essere in possesso di specifico e dichiarato diritto di passaggio e quindi dovrà rivolgersi al nuovo acquirente della proprietà eseguita.

Anche il Notaio**** Omissis ****contattato in merito non ha indicato precisi riferimenti come nell'allegato n. 10.

Dalla documentazione rilasciata dal Comune o altra indicazione da parte dell'esecutato, non risultano



restrizioni per l'utilizzo dell'immobile.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GUIDIZZOLO (MN) - VIA LEVANTINO DA GUIDICCILO 1

Tutta la proprietà in esecuzione si è presentata in ottime condizioni generali sia esterne che interne. La struttura di tutta la casa è risultata ben solida senza segnali di cedimenti o anomalie strutturali. Secondo lo scrivente la struttura ha indicato che al momento della costruzione i lavori siano stati effettuati secondo corretta rispondenza di un progetto ben definito. Si fa presente che l'edificio risulta privo di Attestato di Certificazione energetica.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDIZZOLO (MN) - VIA LEVANTINO DA GUIDICCILO 1

Tutta la proprietà in esecuzione si è presentata in ottime condizioni generali sia esterne che interne. La struttura di tutta la casa è risultata ben solida senza segnali di cedimenti o anomalie strutturali. Secondo lo scrivente la struttura ha indicato che al momento della costruzione i lavori siano stati effettuati secondo corretta rispondenza di un progetto ben definito. Si fa presente che l'edificio risulta privo di Attestato di Certificazione energetica.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GUIDIZZOLO (MN) - VIA LEVANTINO DA GUIDICCILO 1

Da quanto è risultato dalla documentazione catastale, la parte confinante essendo ben delimitata catastalmente, non risulta avere parti in comune con la parte eseguita. Inoltre secondo l'atto di donazione allegato n. 12 non risulterebbe essere in possesso di specifico e dichiarato diritto di passaggio sia pedonale che carraio e quindi dovrebbe in merito rivolgersi al nuovo acquirente della proprietà eseguita. Anche il Notaio Araldi contattato in merito non ha indicato precisi riferimenti come nell'allegato n. 10.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDIZZOLO (MN) - VIA LEVANTINO DA GUIDICCILO 1

Da quanto è risultato dalla documentazione catastale, la parte confinante essendo ben delimitata catastalmente, non risulta avere parti in comune con la parte eseguita. Inoltre secondo l'atto di donazione allegato n. 12 non risulterebbe essere in possesso di specifico e dichiarato diritto di passaggio sia pedonale che carraio e quindi dovrebbe in merito rivolgersi al nuovo acquirente della proprietà eseguita. Anche il Notaio Araldi contattato in merito non ha indicato precisi riferimenti come nell'allegato n. 10.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GUIDIZZOLO (MN) - VIA LEVANTINO DA GUIDICCILO 1



Secondo quanto descritto nell'atto del Notaio #àAraldi (allegato n. 9)## non si rileva una specifica indicazione per gli accessi pedonale e carraio che sono posti sulla proprietà in esecuzione.

Con la regolarizzazione catastale effettuata dallo scrivente in relazione alle due porte abusive comunicanti tra le due proprietà, di fatto risulta, osservando l'E.M. e la planimetria (allegato n. 8.9), che la proprietà confinante sul mappale 811 risulta isolata e dovrà crearsi un nuovo accesso oppure chiedere al futuro acquirente il permesso d accesso.

Dalla documentazione rilasciata dal Comune o altra indicazione da parte dell'esecutato, non risultano particolari restrizioni per l'utilizzo dell'immobile

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDIZZOLO (MN) - VIA LEVANTINO DA GUIDICCILO 1

Secondo quanto descritto nell'atto del Notaio #àAraldi (allegato n. 9)## non si rileva una specifica indicazione per gli accessi pedonale e carraio che sono posti sulla proprietà in esecuzione.

Con la regolarizzazione catastale effettuata dallo scrivente in relazione alle due porte abusive comunicanti tra le due proprietà, di fatto risulta, osservando l'E.M. e la planimetria (allegato n. 8.9), che la proprietà confinante sul mappale 811 risulta isolata e dovrà crearsi un nuovo accesso oppure chiedere al futuro acquirente il permesso d accesso.

Dalla documentazione rilasciata dal Comune o altra indicazione da parte dell'esecutato, non risultano particolari restrizioni per l'utilizzo dell'immobile

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GUIDIZZOLO (MN) - VIA LEVANTINO DA GUIDICCILO 1

Muratura Perimetrali portanti:

Tutta la struttura della casa è stata creta con muratura in elevazione di cls armato a partire dalle fondazioni sino al tetto.

La muratura esterna della casa è solo di tamponamento contenuta nel telaio gettato in opera in spessore di 30cm., in blocchi alveolati ed intonacati.

Divisori interni e tramezzature:

La compartimentazione dei vari vani è determinata da stessa tipologia di blocchi di spessore di circa 20 cm.

Solai:

Il piano di calpestio ha una altezza di circa 2,70 m. ed è in latero cemento gettato in opera come pure quello a soffitto.

Tetto:

la copertura dell'edificio è a 4 falde nei sensi cardinali, con manto di copertura in tegoli, ben posati senza anomalie di distribuzione.

Lattoneria pluviali:

Sono in lamiera pre-verniciata dalle falde del tetto (foto 5).

Prospetti:

intonacati al civile ma senza tinteggiatura.

Tinteggiature:

esterna non effettuata, mentre nella parte interna di colorazione chiara ben mantenuta e senza tracce



di muffe o dissesti.

Infissi esterni ed interni:

La porta di ingresso è del tipo da esterno piuttosto robusta, mentre le porte interne sono in legno massiccio di buona fattura ed in condizioni di buona manutenzione. Tutti gli infissi hanno i doppi vetri e sono corredati di scuri in legno di buona fattura, in ottime condizioni manutentive.

Pavimenti e Rivestimenti:

in ceramica di marmittoni simile a cotto uniforme per tutto l'appartamento. Solo nella stanza da letto è stato posato un pavimento in pezzi legno a parquet a passo incrociato.

Nel seminterrato è stato posata una pavimentazione in piastrelle di discreta fattura, che comunque si presenta bene senza ammaloramenti.

Intonaci:

esterni rilevati al civile ma senza tinteggiatura.

Sanitari:

Il bagno al piano terra è in ottime condizioni con pavimento in ceramica di discreta scelta di colore diverso.

I rivestimenti ed i sanitari sono di buona scelta.

Il mobilio di arredo in ottime condizioni.

Impianto di climatizzazione:

E' presente un impianto di riscaldamento autonomo funzionante con caldaia marca Sime da 26 kW senza libretto di impianto, senza alcuna prova di funzionamento ma comunque perfettamente funzionante.

Manca l'attestato di prestazione energetica.

Impianto elettrico:

E' presente un impianto sotto traccia con normali punti luce ed interruttori di tipo commerciale.

Impianto Idrico:

con proprio pozzo artesiano allegato n. 3.2;

Impianto fognario:

Allacciato alla rete fognaria pubblica come domanda allegato n. 3.1

Altri impianti tecnologici:

Sono presenti gli allacci per l'impianto telefonico funzionante e altri possibili.

Per quanto sopra esposto, lo scrivente ritiene di poter affermare che l'edificio si è presentato in ottime condizioni strutturali statiche e manutentive dotato di finiture interne ben curate ed appropriate per una normale abitazione civile.

Per quanto riguarda il possibile trasferimento di proprietà, risulta che l'immobile è pervenuto alla parte eseguita senza I.V.A..

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDIZZOLO (MN) - VIA LEVANTINO DA GUIDICCILOLO 1

Muratura Perimetrali portanti:

Tutta la struttura della casa è stata creta con muratura in elevazione di cls armato a partire dalle



fondazioni sino al tetto.

La muratura esterna della casa è solo di tamponamento contenuta nel telaio gettato in opera in spessore di 30cm., in blocchi alveolati ed intonacati.

Divisori interni e tramezzature:

La compartimentazione dei vari vani è determinata da stessa tipologia di blocchi di spessore di circa 20 cm.

Solai:

Il piano di calpestio ha una altezza di circa 2,70 m. ed è in latero cemento gettato in opera come pure quello a soffitto.

Tetto:

la copertura dell'edificio è a 4 falde nei sensi cardinali, con manto di copertura in tegoli, ben posati senza anomalie di distribuzione.

Lattoneria pluviali:

Sono in lamiera pre-verniciata dalle falde del tetto (foto 5).

Prospetti:

intonacati al civile ma senza tinteggiatura.

Tinteggiature:

esterna non effettuata, mentre nella parte interna di colorazione chiara ben mantenuta e senza tracce di muffe o dissesti.

Infissi esterni ed interni:

La porta di ingresso è del tipo da esterno piuttosto robusta, mentre le porte interne sono in legno massiccio di buona fattura ed in condizioni di buona manutenzione. Tutti gli infissi hanno i doppi vetri e sono corredati di scuri in legno di buona fattura, in ottime condizioni manutentive.

Pavimenti e Rivestimenti:

in ceramica di marmittoni simile a cotto uniforme per tutto l'appartamento. Solo nella stanza da letto è stato posato un pavimento in pezzi legno a parquet a passo incrociato.

Nel seminterrato è stata posata una pavimentazione in piastrelle di discreta fattura, che comunque si presenta bene senza ammaloramenti.

Intonaci:

esterni rilevati al civile ma senza tinteggiatura.

Sanitari:

Il bagno al piano terra è in ottime condizioni con pavimento in ceramica di discreta scelta di colore diverso.

I rivestimenti ed i sanitari sono di buona scelta.

Il mobilio di arredo in ottime condizioni.

Impianto di climatizzazione:

E' presente un impianto di riscaldamento autonomo funzionante con caldaia marca Sime da 26 kW senza libretto di impianto, senza alcuna prova di funzionamento ma comunque perfettamente funzionante.

Manca l'attestato di prestazione energetica.



Impianto elettrico:

E' presente un impianto sotto traccia con normali punti luce ed interruttori di tipo commerciale.

Impianto Idrico:

con proprio pozzo artesiano allegato n. 3.2;

Impianto fognario:

Allacciato alla rete fognaria pubblica come domanda allegato n. 3.1

Altri impianti tecnologici:

Sono presenti gli allacci per l'impianto telefonico funzionante e altri possibili.

Per quanto sopra esposto, lo scrivente ritiene di poter affermare che l'edificio si è presentato in ottime condizioni strutturali statiche e manutentive dotato di finiture interne ben curate ed appropriate per una normale abitazione civile.

Per quanto riguarda il possibile trasferimento di proprietà, risulta che l'immobile è pervenuto alla parte eseguita senza I.V.A..

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GUIDIZZOLO (MN) - VIA LEVANTINO DA GUIDICCILOLO 1

L'edificio risulta essere occupato solamente dalla Sig.ra **** Omissis **** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

L'edificio risulta essere occupato solamente dalla Sig.ra **** Omissis **** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDIZZOLO (MN) - VIA LEVANTINO DA GUIDICCILOLO 1

L'edificio risulta essere occupato solamente dalla Sig.ra **** Omissis **** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

L'edificio risulta essere occupato solamente dalla Sig.ra **** Omissis **** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI



BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GUIDIZZOLO (MN) - VIA LEVANTINO DA GUIDICCILOLO 1

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il lotto di terreno di mq. 1350 sul quale successivamente è stato edificato dai [REDACTED] **** Omissis **** è stato acquistato in data 12 settembre 1973 con atto #àn. 5923 Notaio Marocchi##.

Successivamente in data 16-maggio 1977 hanno edificato l'immobile secondo la concessione edilizia n. 1581 con n. 9,5 vani..

L'intestazione presso il catasto è rimasta tale sino al 25-03-1993.

Successivamente in data 16/12/2013 a seguito donazione del 1994 n. **** Omissis ****, sull'immobile è stata registrata una variazione per categoria, classe, rendita e consistenza in vani 7 e come negli allegati n. 3.4-3.5-3.6-3.7.

In data 15/04/207 a seguito di successione per la di morte del Sig. **** Omissis ****, la proprietà è passata in capo a [REDACTED] per quote di 1/4 e [REDACTED] per quote di 3 / 4, con rendita catastale di € 451,90 ed € 59,65 per la rimessa.

Tale situazione è rimasta invariata sino al momento del pignoramento.

L'aggiornamento Docfa effettuato dallo scrivente ha modificato la rendita in € 516,46 ed 8 vani.

Al nuovo acquirente rimane da completare la pratica edilizia presso il Comune.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDIZZOLO (MN) - VIA LEVANTINO DA GUIDICCILOLO 1

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il lotto di terreno di mq. 1350 sul quale successivamente è stato edificato dai coniugi **** Omissis **** è stato acquistato in data 12 settembre 1973 con atto #àn. 5923 Notaio Marocchi##.

Successivamente in data 16-maggio 1977 hanno edificato l'immobile secondo la concessione edilizia n. 1581 con n. 9,5 vani..

L'intestazione presso il catasto è rimasta tale sino al 25-03-1993.

Successivamente in data 16/12/2013 a seguito donazione del 1994 n. **** Omissis ****, sull'immobile è stata registrata una variazione per categoria, classe, rendita e consistenza in vani 7 e come negli allegati n. 3.4-3.5-3.6-3.7.

In data 15/04/207 a seguito di successione per la di morte del Sig. **** Omissis ****, la proprietà è passata in capo a [REDACTED] per quote di 1/4 e [REDACTED] per quote di 3 / 4, con rendita catastale di € 451,90 ed € 59,65 per la rimessa.

Tale situazione è rimasta invariata sino al momento del pignoramento.

L'aggiornamento Docfa effettuato dallo scrivente ha modificato la rendita in € 516,46 ed 8 vani.



Al nuovo acquirente rimane da completare la pratica edilizia presso il Comune.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GUIDIZZOLO (MN) - VIA LEVANTINO DA GUIDICCILO 1

Oneri di cancellazione

Su detti immobili sono stati iscritte le seguenti formalità:

Sul soggetto [REDACTED]

- in data 28/07/1989 è avvenuta una donazione (R.P.. 2008 e G. 2891) di parte dell'edificio a favore del figlio **** Omissis ****.
- In data 13/04/1994 è stata effettuata altra donazione (R.P.759 e G. 1113)
- Con queste due donazioni gli immobili:
 - del lotto di terreno verso nord ora part. 811;
 - porzione edificio di n. 2 stanze a livello piano terra;sono passati in capo al figlio **** Omissis ****.
- In data 26/05/2005 è stata iscritta ipoteca a garanzia di mutuo fondiario Rep. 41677/9245;
- In data 31/07/2017 denuncia di successione per causa di morte di **** Omissis ****;
- In data 29/01/2019 è stato iscritto verbale di pignoramento immobili Rep. 434/2019.

Sul soggetto ## [REDACTED]:

- nelle date 28/07/1989 e 13/04/1994 sono state iscritte le due donazioni descritte in capo [REDACTED]
- in data 20/12/1995 è stata iscritta ipoteca volontaria a garanzia di mutuo R.P. 677 -R.G. 4337;
- in data 28/09/2000 è stata iscritta ipoteca volontaria a garanzia di mutuo 02/05/2007 è stata iscritta ipoteca legale per esazione Tributi R.P. 8660/22, poi cancellati in data 14/01/2013;
- in data 24/07/2008 è stata iscritta ipoteca legale da parte di [REDACTED] Rep.107918;
- in data 24/08/2010 è stata iscritta ipoteca legale da parte di [REDACTED] Rep.106674 per intervenuta decorrenza dei termini;
- in data 06/08/2013 è stata iscritta ipoteca legale da parte di [REDACTED] Rep. 590/6413 ;
- in data 31/07/2017 denuncia di successione per causa di morte del [REDACTED]
- in data 24/06/2019 è stato iscritto verbale di pignoramento immobili.

Il tutto come negli allegati n. 11.

Il verbale di pignoramento effettuato, presenta una corretta rispondenza dei dati specificati, con le risultanze catastali agli atti presso l'ufficio Catastale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDIZZOLO (MN) - VIA LEVANTINO DA GUIDICCILO 1

Oneri di cancellazione

Su detti immobili sono stati iscritte le seguenti formalità:

Sul soggetto [REDACTED]:

- in data 28/07/1989 è avvenuta una donazione (R.P.. 2008 e G. 2891) di parte dell'edificio a favore del figlio **** Omissis ****.
- In data 13/04/1994 è stata effettuata altra donazione (R.P.759 e G. 1113)



- Con queste due donazioni gli immobili:
 - del lotto di terreno verso nord ora part. 811;
 - porzione edificio di n. 2 stanze a livello piano terra;
 sono passati in capo al figlio **** Omissis ****.
- In data 26/05/2005 è stata iscritta ipoteca a garanzia di mutuo fondiario Rep. 41677/9245;
- In data 31/07/2017 denuncia di successione per causa di morte di **** Omissis ****;
- In data 29/01/2019 è stato iscritto verbale di pignoramento immobili Rep. 434/2019.

Sul soggetto [REDACTED]

- nelle date 28/07/1989 e 13/04/1994 sono state iscritte le due donazioni descritte in capo [REDACTED];
- in data 20/12/1995 è stata iscritta ipoteca volontaria a garanzia di mutuo R.P. 677 -R.G. 4337;
- in data 28/09/2000 è stata iscritta ipoteca volontaria a garanzia di mutuo 02/05/2007 è stata iscritta ipoteca legale per esazione Tributi R.P. 8660/22, poi cancellati in data 14/01/2013;
- in data 24/07/2008 è stata iscritta ipoteca legale da parte di [REDACTED] Rep.107918;
- in data 24/08/2010 è stata iscritta ipoteca legale da parte di [REDACTED] Rep.106674 per intervenuta decorrenza dei termini;
- in data 06/08/2013 è stata iscritta ipoteca legale da parte di [REDACTED] Rep. 590/6413 ;
- in data 31/07/2017 denuncia di successione per causa di morte del padre [REDACTED];
- in data 24/06/2019 è stato iscritto verbale di pignoramento immobili.

Il tutto come negli allegati n. 11.

Il verbale di pignoramento effettuato, presenta una corretta rispondenza dei dati specificati, con le risultanze catastali agli atti presso l'ufficio Catastale.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GUIDIZZOLO (MN) - VIA LEVANTINO DA GUIDICCILO 1

I mappali 400,401 sub 2 e 3 sono inseriti in un lotto di terreno di superficie inferiore a mq. 5000.

Il cespite in oggetto si trova in totale rispetto del piano regolatore Comunale secondo le concessioni rilasciate.

Al nuovo acquirente rimane da completare la pratica edilizia presso il Comune, secondo la pratica Docfa già registrata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDIZZOLO (MN) - VIA LEVANTINO DA GUIDICCILO 1

I mappali 400,401 sub 2 e 3 sono inseriti in un lotto di terreno di superficie inferiore a mq. 5000.

Il cespite in oggetto si trova in totale rispetto del piano regolatore Comunale secondo le concessioni rilasciate.

Al nuovo acquirente rimane da completare la pratica edilizia presso il Comune, secondo la pratica Docfa già registrata.

REGOLARITÀ EDILIZIA



BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GUIDIZZOLO (MN) - VIA LEVANTINO DA GUIDICCILOLO 1

Rispetto ai progetti presentati al Comune di **** Omissis **** risulta che l'immobile è in rispetto delle concessioni rilasciate e delle certificazioni di agibilità ottenute.

Gli oneri concessori sono stati regolarizzati, allegato n. 5.36.

L'immobile è conforme alla pratica edilizia ed in totale rispetto della normativa edilizia.

Al nuovo acquirente rimane da completare la pratica edilizia presso il Comune, secondo la pratica Docfa già registrata.

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.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDIZZOLO (MN) - VIA LEVANTINO DA GUIDICCILOLO 1

Rispetto ai progetti presentati al Comune di **** Omissis **** risulta che l'immobile è in rispetto delle concessioni rilasciate e delle certificazioni di agibilità ottenute.

Gli oneri concessori sono stati regolarizzati, allegato n. 5.36.

L'immobile è conforme alla pratica edilizia ed in totale rispetto della normativa edilizia.

Al nuovo acquirente rimane da completare la pratica edilizia presso il Comune, secondo la pratica Docfa già registrata.

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.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GUIDIZZOLO (MN) - VIA LEVANTINO DA GUIDICCILO 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Secondo le concessioni edificatorie rilasciate dal Comune di **** Omissis **** l'immobile non risultano essere gravati da alcun vincolo o altra situazione limitante.

Al nuovo acquirente rimane da completare la pratica edilizia presso il Comune, secondo la pratica Docfa già registrata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GUIDIZZOLO (MN) - VIA LEVANTINO DA GUIDICCILO 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Secondo le concessioni edificatorie rilasciate dal Comune di **** Omissis **** l'immobile non risultano essere gravati da alcun vincolo o altra situazione limitante.

Al nuovo acquirente rimane da completare la pratica edilizia presso il Comune, secondo la pratica Docfa già registrata.

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. Per la formazione di uno o più lotti per la vendita, in considerazione delle dimensioni e delle caratteristiche dell'immobile e della sua consistenza, non è possibile una comoda divisibilità; tra l'altro essendo già sul lotto in aderenza edificata una parte di altra ditta.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Guidizzolo (MN) - via Levantino da Guidicciolo 1
Trattasi di casa di civile abitazione (villetta) ubicata nel Comune di Guidizzolo in via Levantio da Guidicciolo n. 1. La villetta si sviluppa tra il pianoterra e seminterrato attualmente di mq.



267,48 totali, composta da n. 3 stanze, bagno, corridoio e ripostiglio al piano terra mentre nel seminterrato, taverna, lavanderia, bagno, disbrigo, cantina e corridoio. Si perviene a detta villetta seguendo le indicazioni della foto 1-2-3-4. La villetta è stata edificata dai [REDACTED], secondo la concessione n. 1581 del 16 maggio 1977 su un lotto di terreno inizialmente di mq. 1350 circa (allegato n. 3). Successivamente hanno presentato domanda di ampliamento (allegato n. 4) per la costruzione di un deposito attrezzi da giardinaggio. In data 11 gennaio 1989 hanno presentato richiesta per ampliamento parte abitativa come nell'allegato n. 5. Tutti gli oneri di costruzione sono stati onorati. Con l'atto di donazione allegato n. 7 la parte di ampliamento, due stanze del progetto iniziale ed una parte del lotto di terreno verso nord sono passati in capo [REDACTED], variando di conseguenza la superficie abitabile e la superficie del lotto. (allegato n. 8) Durante il sopralluogo effettuato dallo scrivente è emerso sono presenti due porte di accesso tra la parte eseguita e la parte confinante. Questa irregolarità è stata aggiornata catastalmente dallo scrivente con la pratica Docfa allegato n. 9. Al nuovo acquirente rimane da completare la pratica edilizia presso il Comune. Le superfici attuali sono:

- superficie lottomq. 740,00
- superficie a verdemq. 565,00
- Superficie lorda abitazione in piantamq. 127,48
- superficie netta abitazione al piano terramq. 110,35
- superficie lorda seminterratomq. 140,20
- superficie netta seminterratomq. 122,36
- superficie lorda nei due livellimq. 267,48
- superficie porticatomq. 51,00
- superficie garage nel seminterratomq. 37,00

• L'altezza del solaio della parte abitazione è di circa m. 2,70 m., mentre nel seminterrato m. 2,40. Gli indici di edificabilità sono risultati rispettati. Dalla situazione catastale come nell'allegato n. 7, a seguito della pratica Docfa effettuata dallo scrivente, la nuova situazione catastale e planimetrica è aggiornata come negli allegati n. 6 : Unità Immobiliare di civile abitazione:

- Comune di Guidizzolo cod. E261 ;
- Foglio n. 10.;
- Particella 400 + 401 ;
- Subalterno 3;
- Categoria A/2;
- classe 5;
- consistenza vani n. 8;
- superficie catastale esclusa area scoperta 239 mq;
- R.C. € 516,46;
- Unità Immobiliare garage ;
- Foglio n. 10;
- Particella 400;
- Subalterno 2;
- Categoria C6.;
- classe 2;
- consistenza mq. 33 ;
- superficie catastale mq. 37.;
- R.C. € 59,65.

Nel seminterrato è stata inoltre variata la destinazione di un rustico con Taverna. Inoltre sempre nel seminterrato è presente una rimessa con sub 2, di mq. 37 circa con altezza solaio di m. 2,40. Titolo: [REDACTED] nato a [REDACTED], residente in [REDACTED], C.F. [REDACTED] in proprietà per $\frac{3}{4}$, [REDACTED] e stato di famiglia come nell'allegato n. 5. [REDACTED] nata a [REDACTED], il [REDACTED], residente in [REDACTED], via [REDACTED], C.F. [REDACTED] in proprietà di $\frac{3}{4}$, [REDACTED] con stato di famiglia come nell'allegato n. 6.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 400, Sub. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 259.000,00

Al fine di meglio spiegare la logica applicata nella valutazione, preliminarmente, si ritiene utile ricordare che la disciplina estimativa ha intrinsecamente una certa variabilità: si adatta ai beni da valutare e assume spigolature variabili da caso a caso.

Per poter adottare dei modi valutativi, tali da non determinare una differenza notevole di valore tra perizie diverse, occorre applicare alcune generalizzazioni in modo da restringere notevolmente la variabilità del campo di analisi.

Dall'aspetto economico di un bene scaturiscono gli elementi per il relativo criterio di stima da applicare, e lo svolgimento da seguire per pervenire al giudizio di valore.

A tal proposito, esistono specifiche scuole dell'estimo che forniscono strumenti semplificativi per inquadrare il bene immobiliare da valutare all'interno di una griglia metodologica che, dati in uso al tecnico, permettono di scegliere il procedimento per mezzo del quale determinare il valore dell'immobile.

Ciò precisato, la ricerca del valore commerciale dei beni in questione, considerando le loro destinazioni d'uso e l'andamento peculiare del mercato della zona, potrebbe essere inquadrata



con il cosiddetto procedimento sintetico del tipo comparativo, che sostanzialmente si basa sul raffronto con immobili simili che di recente abbiano formato oggetto di compravendita ritenuta la più simile alla situazione da stimare.

La stima, attraverso il procedimento sintetico del tipo comparativo, consiste nel reperire dati attuali elementari relativi ai prezzi di mercato di immobili analoghi verificatisi recentemente.

Nello specifico, consiste nell'accertare i prezzi correnti di riferimento per immobili similari in rapporto alla ubicazione, alla consistenza, alla destinazione urbanistica, alla appetibilità commerciale, nonché ad ogni altro specifico elemento rilevante ai fini estimativi, presso operatori immobiliari che svolgono l'attività nella zona, da relazioni di accertamenti di valore effettuate dall'ufficio del Territorio (ex U.T.E.) ai fini dell'imposta sui trasferimenti, ecc.

E' parere dello scrivente nella ricerca di vendite immobili similari a quello in causa di escludere le vendite derivanti da aste fallimentari, in quanto i prezzi non sono significativi di normali trattative tra acquirente e venditore secondo un libero mercato tra domanda e offerta, ma più che altro da speculazioni,

Ora la proprietà immobiliare in oggetto è una villetta con rimessa posto auto e ampio spazio a verde nella parte sud.

La zona in cui è inserita la proprietà si trova nel Comune di Guidizzolo e si giunge seguendo la strada Statale Goitese direzione Mantova – Brescia (foto 1-2).

La zona in cui è insediata la villetta è piuttosto tranquilla e poco risente del traffico del centro del centro comunale e della viabilità ad alta percorrenza.

La situazione strutturale dell'immobile è stata descritta nella parte "Dati Generali".

Nella Provincia Mantovana il mercato immobiliare sembra indicare un leggero aumento della fiducia degli acquirenti considerando le condizioni in cui si trova, questa villetta, potrebbe essere appetibile a diversi futuri acquirenti.

Ad esempio una agenzia immobiliare potrebbe essere interessata, da proporre ad alcuni clienti della propria banca dati secondo la tipologia di metratura abitativa.

Per un soggetto privato, come ad esempio il confinante perché collegato a muro, potrebbe essere interessante per completamento e individualità della casa.

Oppure ad altro acquirente in cerca di una casa di discreta metratura e con area a verde.

Per la quantificazione è consuetudine pervenire al valore attraverso una media tra i metodi ritenuti appropriati che nel caso si ritengono essere il metodo della Capitalizzazione dei redditi ,il procedimento del tipo comparativo con appartamenti in vendita, ed un calcolo analitico secondo le quotazioni ufficiali O.M.I..

In questo caso però ad esempio il metodo comparativo diviene piuttosto difficile se non poco indicativo, in quanto non sono facili in un raggio di 5 o 10 km trovare immobili simili da adottare per la quantificazione.

In casi come questi secondo parere dello scrivente le valutazioni sarebbe anche appropriato effettuarle secondo un calcolo del costo di costruzione al momento della stima. Almeno per quegli immobili circoscritti nella anzianità ad esempio di circa 40 anni, e dal valore ricavato effettuare delle riduzioni che a seconda dei coefficienti legati alle varie caratteristiche proprie dell'immobile come anzianità, ubicazione, esposizione,manutenzioni, efficienza impianti ecc. ecc. possono portare ad un valore abbastanza realistico.

In questo modo analizzando i progetti iniziali e le relative relazioni tecniche depositate al momento della richiesta di concessione edilizia, si può ricavare un giudizio sulla qualità della costruzione, riconducendo l'analisi ai parametri valutativi sulle reali condizioni in cui versa l'immobile al momento della valutazione.

Ad esempio un immobile costruito secondo un progetto ben studiato, rimane ancora dopo parecchi anni un immobile valido e quindi rimane da valutarlo solo secondo i parametri di mantenimento all'attualità.

E proprio in presenza di immobili come nel caso, poco confrontabili per la loro architettura e/o condizioni di fatto, sarebbe consigliabile adottare come criterio di calcolo quello puntuale di



costruzione, al momento della perizia e dal valore ricavato, effettuare le riduzioni secondo le condizioni e caratteristiche dell'immobile in cui si trova.

L'esame della qualità progettuale e strutturale, può condurre ad una stima più allineata del valore dell'immobile da stimare al momento perché ricavata secondo dei costi in edilizia attuali verso i quali un eventuale acquirente si rivolge con maggiore conoscenza dell'attualità della spesa che intende affrontare.

Il concetto di chiedersi quanto costerebbe oggi giorno questo immobile e da quel valore effettuare le opportune decurtazioni, sembra essere per lo scrivente un migliore modo di affidare ad un immobile un giusto valore, proprio in considerazione dei costi aggiornati delle imprese.

Per il valore commerciale dei beni sopra indicati si indica essere stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile; caratteristiche e peculiarità della zona; facilità di raggiungimento; stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort; consistenza; regolarità geometrica della forma; sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive; 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 commerciale di mercato portano ad indicare il valore per metro quadro ed il valore complessivo.

Ovviamente va tenuto conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni che concorrono a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Le caratteristiche che influenzano la determinazione del valore, sono:

Intrinseche:

Positive:

- Posizione semi centrale;
- architettura;
- pezzatura;
- porticato a sud;
- area a verde;
- garage.

Negative:

- edificio collegato con altra proprietà;
- edificio occupato;
- Attestazione di certificazione energetica non nota.

Estrinseche:

Positive:

- Zona residenziale abbastanza tranquilla;

L'accertamento e la valutazione degli elementi elencati sono scaturiti da un giudizio di fatto conseguente l'esame della situazione attuale e non da eventi ipotetici, futuri o incerti.

In altri termini, è stato ricavato un valore normale adeguato alla realtà economica al momento della valutazione, ricavato comparando i prezzi nel settore, per pervenire al più probabile valore venale dell'immobile, con opportuna valutazione dei coefficienti di differenziazione e le considerazioni delle caratteristiche intrinseche, estrinseche, comodi e scomodi.

Queste caratteristiche sono state considerate prima del calcolo del valore delle proprietà, in quanto parametri indispensabili nei diversi metodi di calcolo, per ricavare un valore finale.

Per uno stesso immobile a seconda del criterio che si adotta ed in funzione dello scopo della stima, si possono ottenere diversi valori a seconda del punto di vista.



In altri termini si cerca di ricavare un valore normale adeguato alla realtà economica al momento della valutazione, comparando i prezzi del settore per pervenire al più probabile valore venale dell'immobile, con opportuna valutazione dei coefficienti di differenziazione e le considerazioni delle caratteristiche intrinseche, estrinseche, comodi e scomodi.

Purtroppo attualmente il mercato non è interessato da una varietà di acquirenti come alcuni anni or sono, anche se sembra vi sia un leggero cambiamento del mercato dovuto anche ad un diverso atteggiamento della banche verso l'immobiliare.

Ciononostante va considerato che il bene in oggetto è un appartamento di civile abitazione che tale rimarrà impiegato sempre allo stesso fine, anche dopo un eventuale passaggio di proprietà, magari con lavori interni dell'appartamento per personalizzazione o miglioramento estetico, ma senza necessitare di spese di trasformazione.

Precisamente si è ritenuto appropriato effettuare un primo calcolo secondo la Capitalizzazione dei Redditi (I.C.A.), possibile secondo il mercato degli affitti, un calcolo secondo il Metodo di Confronto (M.C.A.) dei prezzi di mercato della zona, una stima calcolate sul calcolo della superficie commerciale ricavata secondo coefficienti tabellari ed una stima sulla base di un odierno computo di costruzione declassato all'attualità.

Le metrature di riferimento sono:

- superficie lottomq. 955,73
- superficie a verdemq. 740,00
- Superficie lorda abitazione in piantamq. 127,48
- superficie netta abitazione al piano terramq. 110,35
- superficie lorda seminterratomq. 140,20
- superficie netta seminterratomq. 122,36
- superficie lorda nei due livellimq. 267,48
- superficie porticatomq. 51,00
- superficie garage nel seminterratomq. 37,00

STIMA per Capitalizzazione

La Superficie netta parte abitativa è di mq. 110 circa mentre con il seminterrato di mq. 122 porta ad un totale di 232 mq.

Secondo le indicazioni dell'O.M.I. e del Borsino Immobiliare, gli affitti nella zona possono variare tra gli 3,8 €/mq agli ultimi dati recenti ai 5 €/mq. (allegato n. 12) sulla superficie netta.

In questo caso si tratta di una superficie piuttosto notevole complessivamente, con la parte abitativa di superficie minore del seminterrato.

Per queste metrature adatte a famiglie numerose, non risulta facile trovare degli interessanti per l'importo dell'affitto piuttosto rilevante con numero stanze ridotte.

Il calcolo viene effettuato applicando un valore di € 5 alla sola parte abitativa di mq. 110 circa, ed un valore di 2,5 €/mq alla parte seminterrato di mq 122.

Pertanto il canone mensile risulta:

- parte abitativa € 5 x 110 = € 550,00
- parte seminterrato € 2,5 x 122 = € 305,00

per un totale mensili di € 855,00

valore che per le condizioni della casa nel suo complesso e secondo le caratteristiche indicate si ritiene di poterlo ritenere adatto, per cui si ricava un canone annuo lordo di € 10.200,00

Stimata una percentuale di spese secondo le condizioni rilevate dell'immobile per manutenzioni, tasse, ammortamento, dell'ordine



del 7% si ricava Reddito Netto di circa € 9.486,00
Dalla considerazione sull'andamento del mercato immobiliare nella
Provincia di Mantova, si è calcolato un tasso di capitalizzazione pari
al 3,9 %, che porta al calcolo del valore in € 243.230,76

STIMA per CONFRONTO con il mercato

Dal mercato immobiliare sono risultati in vendita nella frazione di Guidizzolo e dintorni case simili al caso come negli allegati n. 13 quali:

1. villa con giardino e seminterrato di mq.120 in vendita a € 175.000,00 cioè €/mq. 1.458 circa;
2. villa su unico piano con portico di mq. 130 in vendita a € 230.000,00, cioè €/mq 1.769,23;
3. villetta bifamiliare con giardino di mq. 170 in vendita a € 169.000,00, cioè €/mq. 994,11;
4. villetta di testa con giardino ad un piano di mq. 110 in vendita a € 220.000,00, cioè €/mq 2000.

Facendo la media di questi tre prezzi si ricava un costo di 1.555,33 €/mq.

Trattandosi di prezzi di vendita si ritiene che per eventuali interessati il contratto si possa concludere con un ribasso di circa un 10% portando il prezzo a 1399,80 € / mq. Circa.

Questo valore è riferito ad edifici ristrutturati o semi nuovi, mentre quello in esecuzione è vetusto di circa 40 anni e quindi occorre adeguare il valore secondo il relativo coefficiente dello 0,8% portando il valore a 1119,84 €/mq. circa.

La mancanza della attestazione energetica costituisce una riduzione, che nel caso supposto una appartenenza alla classe D porta ad una riduzione media di circa 120 €/mq e quindi ad un valore di 1.029,84 €/mq.

La quotazione O.M.I. varia dai 700 ai 1050 €/mq, per cui questo valore al mq.di 999,84 si pone verso la quotazione massima di O.M.I., comunque accettabile per la situazione del cespite del caso.

Si ricava pertanto un valore finale come:

- abitazione lorda mq. 267,48 x 999,84 € 267.437,56

STIMA SINTETICA

calcolata secondo la Superficie Commerciale e adeguata secondo dei codici abbinati come:

- posizione piano C1= 1
- esposizione C2 = 1
- vetustà C3 (40 anni circa) = 0,80
- qualità strutturale C4 = 1,05
- qualità infissi C5 = 1,015
- garage coperto C6 = 1,10
- luminosità C7 = 1,10
- porticato e vista con giardino C8 = 1,10
- riscaldamento autonomo = 1,05

per un coefficiente complessivo paria 1,19

Secondo le quotazioni O.M.I. riferito alla zona di Guidizzolo come nell'allegato n.6 che i valori variano tra da 700 e 1050 €/mq.

Adottando una media ed applicando il coefficiente di 1,19 si ottiene un valore di 1041,25 €/mq., per cui si calcola il valore immobile in:



- abitazione lorda mq. 267,48 x 1041,25=€ 278.513,55

La media tra i valori dei tre metodi sopra calcolati (243.230,76 +267.437,56 + 278.513,55) ammonta a circa€ 263.060,00

STIMA SECONDO UN CALCOLO DI COSTRUZIONE ODIERNO

Questo calcolo viene effettuato per quanto sopra indicato allo scopo di pervenire ad un valore per metro quadrato abbastanza realistico.

Il calcolo effettuato dallo scrivente ha prodotto un valore di circa 358.359,91 €(allegato n. 14).

Ovviamente a detto cespite mancano gli impianti tecnologici come oggigiorno le disposizioni Regionali impongono come gli impianti fotovoltaici e solari, trasmittanza delle parti opache e trasparenti per ridurre il fabbisogno di energia.

Di queste carenze infatti lo scrivente ne ha tenuto conto e detraendo dal calcolo della costruzione questi impianti risulta un valore di € 323.274,91 allegato n. 15.

Il cespite risulta di vetustà pari a circa 40 anni e per tale anzianità il valore va ridotto di un coefficiente utilizzato nella metodologia convenzionale.

Secondo parere dello scrivente per le condizioni rilevate in fase di sopralluogo si ritiene di poter applicare un coefficiente pari a 0,80, per cui € 258.619,92 cioè 966,87€/mq.

Questo valore per mq. ricade entro l'intervallo indicato da O.M.I. e lo si ritiene più allineato alla realtà per in cespite in oggetto.

Proprio le condizioni di staticità che di costruzione hanno portato a considerare che l'immobile sia attualmente in condizioni di totale garanzia di staticità, efficienza al pari quasi come nuovo, nel senso che la parte strutturale, delle murature, del tetto e ogni altro componente non si discosterebbero molto da una normale costruzione odierna.

La media tra i valori dei tre metodi sopra calcolati ammonta a circa € 263.060,00 ma lo scrivente ritiene essere più allineato affidare il valore di €/mq 966,87 per cui si ricava un totale di € : 966,87€/mq. X 267,48 mq. = 258.619,91 €, che si arrotondano a

€ 259.000,00

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Guidizzolo (MN) - via Levantino da Guidicciolo 1

Rimessa - garage

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 400, Sub. 2, Categoria C6

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

Al fine di meglio spiegare la logica applicata nella valutazione, preliminarmente, si ritiene utile ricordare che la disciplina estimativa ha intrinsecamente una certa variabilità: si adatta ai beni da valutare e assume spigolature variabili da caso a caso.

Per poter adottare dei modi valutativi, tali da non determinare una differenza notevole di valore tra perizie diverse, occorre applicare alcune generalizzazioni in modo da restringere notevolmente la variabilità del campo di analisi.

Dall'aspetto economico di un bene scaturiscono gli elementi per il relativo criterio di stima da applicare, e lo svolgimento da seguire per pervenire al giudizio di valore.

A tal proposito, esistono specifiche scuole dell'estimo che forniscono strumenti semplificativi per inquadrare il bene immobiliare da valutare all'interno di una griglia metodologica che, dati in uso al tecnico, permettono di scegliere il procedimento per mezzo del quale determinare il valore dell'immobile.

Ciò precisato, la ricerca del valore commerciale dei beni in questione, considerando le loro destinazioni d'uso e l'andamento peculiare del mercato della zona, potrebbe essere inquadrata con il cosiddetto procedimento sintetico del tipo comparativo, che sostanzialmente si basa sul raffronto con immobili simili che di recente abbiano formato oggetto di compravendita



ritenuta la più simile alla situazione da stimare.

La stima, attraverso il procedimento sintetico del tipo comparativo, consiste nel reperire dati attuali elementari relativi ai prezzi di mercato di immobili analoghi verificatisi recentemente.

Nello specifico, consiste nell'accertare i prezzi correnti di riferimento per immobili simili in rapporto alla ubicazione, alla consistenza, alla destinazione urbanistica, alla appetibilità commerciale, nonché ad ogni altro specifico elemento rilevante ai fini estimativi, presso operatori immobiliari che svolgono l'attività nella zona, da relazioni di accertamenti di valore effettuate dall'ufficio del Territorio (ex U.T.E.) ai fini dell'imposta sui trasferimenti, ecc.

E' parere dello scrivente nella ricerca di vendite immobili simili a quello in causa di escludere le vendite derivanti da aste fallimentari, in quanto i prezzi non sono significativi di normali trattative tra acquirente e venditore secondo un libero mercato tra domanda e offerta, ma più che altro da speculazioni,

Ora la proprietà immobiliare in oggetto è una villetta con rimessa posto auto e ampio spazio a verde nella parte sud.

La zona in cui è inserita la proprietà si trova nel Comune di Guidizzolo e si giunge seguendo la strada Statale Goitese direzione Mantova – Brescia (foto 1-2).

La zona in cui è insediata la villetta è piuttosto tranquilla e poco risente del traffico del centro del centro comunale e della viabilità ad alta percorrenza.

La situazione strutturale dell'immobile è stata descritta nella parte "Dati Generali".

Nella Provincia Mantovana il mercato immobiliare sembra indicare un leggero aumento della fiducia degli acquirenti considerando le condizioni in cui si trova, questa villetta, potrebbe essere appetibile a diversi futuri acquirenti.

Ad esempio una agenzia immobiliare potrebbe essere interessata, da proporre ad alcuni clienti della propria banca dati secondo la tipologia di metratura abitativa.

Per un soggetto privato, come ad esempio il confinante perché collegato a muro, potrebbe essere interessante per completamento e individualità della casa.

Oppure ad altro acquirente in cerca di una casa di discreta metratura e con area a verde.

Per la quantificazione è consuetudine pervenire al valore attraverso una media tra i metodi ritenuti appropriati che nel caso si ritengono essere il metodo della Capitalizzazione dei redditi ,il procedimento del tipo comparativo con appartamenti in vendita, ed un calcolo analitico secondo le quotazioni ufficiali O.M.I..

In questo caso però ad esempio il metodo comparativo diviene piuttosto difficile se non poco indicativo, in quanto non sono facili in un raggio di 5 o 10 km trovare immobili simili da adottare per la quantificazione.

In casi come questi secondo parere dello scrivente le valutazioni sarebbe anche appropriato effettuarle secondo un calcolo del costo di costruzione al momento della stima. Almeno per quegli immobili circoscritti nella anzianità ad esempio di circa 40 anni, e dal valore ricavato effettuare delle riduzioni che a seconda dei coefficienti legati alle varie caratteristiche proprie dell'immobile come anzianità, ubicazione, esposizione,manutenzioni, efficienza impianti ecc. ecc. possono portare ad un valore abbastanza realistico.

In questo modo analizzando i progetti iniziali e le relative relazioni tecniche depositate al momento della richiesta di concessione edilizia, si può ricavare un giudizio sulla qualità della costruzione, riconducendo l'analisi ai parametri valutativi sulle reali condizioni in cui versa l'immobile al momento della valutazione.

Ad esempio un immobile costruito secondo un progetto ben studiato, rimane ancora dopo parecchi anni un immobile valido e quindi rimane da valutarlo solo secondo i parametri di mantenimento all'attualità.

E proprio in presenza di immobili come nel caso, poco confrontabili per la loro architettura e/o condizioni di fatto, sarebbe consigliabile adottare come criterio di calcolo quello puntuale di costruzione, al momento della perizia e dal valore ricavato,effettuare le riduzioni secondo le condizioni e caratteristiche dell'immobile in cui si trova.



L'esame della qualità progettuale e strutturale, può condurre ad una stima più allineata del valore dell'immobile da stimare al momento perché ricavata secondo dei costi in edilizia attuali verso i quali un eventuale acquirente si rivolge con maggiore conoscenza dell'attualità della spesa che intende affrontare.

Il concetto di chiedersi quanto costerebbe oggi giorno questo immobile e da quel valore effettuare le opportune decurtazioni, sembra essere per lo scrivente un migliore modo di affidare ad un immobile un giusto valore, proprio in considerazione dei costi aggiornati delle imprese.

Per il valore commerciale dei beni sopra indicati si indica essere stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile; caratteristiche e peculiarità della zona; facilità di raggiungimento; stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort; consistenza; regolarità geometrica della forma; sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive; 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 commerciale di mercato portano ad indicare il valore per metro quadro ed il valore complessivo.

Ovviamente va tenuto conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni che concorrono a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Le caratteristiche che influenzano la determinazione del valore, sono:

Intrinseche:

Positive:

- Posizione semi centrale;
- architettura;
- pezzatura;
- porticato a sud;
- area a verde;
- garage.

Negative:

- edificio collegato con altra proprietà;
- edificio occupato;
- Attestazione di certificazione energetica non nota.

Estrinseche:

Positive:

- Zona residenziale abbastanza tranquilla;

L'accertamento e la valutazione degli elementi elencati sono scaturiti da un giudizio di fatto conseguente l'esame della situazione attuale e non da eventi ipotetici, futuri o incerti.

In altri termini, è stato ricavato un valore normale adeguato alla realtà economica al momento della valutazione, ricavato comparando i prezzi nel settore, per pervenire al più probabile valore venale dell'immobile, con opportuna valutazione dei coefficienti di differenziazione e le considerazioni delle caratteristiche intrinseche, estrinseche, comodi e scomodi.

Queste caratteristiche sono state considerate prima del calcolo del valore delle proprietà, in quanto parametri indispensabili nei diversi metodi di calcolo, per ricavare un valore finale.

Per uno stesso immobile a seconda del criterio che si adotta ed in funzione dello scopo della stima, si possono ottenere diversi valori a seconda del punto di vista.

In altri termini si cerca di ricavare un valore normale adeguato alla realtà economica al momento della valutazione, comparando i prezzi del settore per pervenire al più probabile



valore venale dell'immobile, con opportuna valutazione dei coefficienti di differenziazione e le considerazioni delle caratteristiche intrinseche, estrinseche, comodi e scomodi.

Purtroppo attualmente il mercato non è interessato da una varietà di acquirenti come alcuni anni or sono, anche se sembra vi sia un leggero cambiamento del mercato dovuto anche ad un diverso atteggiamento della banche verso l'immobiliare.

Ciononostante va considerato che il bene in oggetto è un appartamento di civile abitazione che tale rimarrà impiegato sempre allo stesso fine, anche dopo un eventuale passaggio di proprietà, magari con lavori interni dell'appartamento per personalizzazione o miglioramento estetico, ma senza necessitare di spese di trasformazione.

Precisamente si è ritenuto appropriato effettuare un primo calcolo secondo la Capitalizzazione dei Redditi (I.C.A.), possibile secondo il mercato degli affitti, un calcolo secondo il Metodo di Confronto (M.C.A.) dei prezzi di mercato della zona, una stima calcolate sul calcolo della superficie commerciale ricavata secondo coefficienti tabellari ed una stima sulla base di un odierno computo di costruzione declassato all'attualità.

Le metrature di riferimento sono:

- superficie lottomq. 955,73
- superficie a verdemq. 740,00
- Superficie lorda abitazione in piantamq. 127,48
- superficie netta abitazione al piano terramq. 110,35
- superficie lorda seminterratomq. 140,20
- superficie netta seminterratomq. 122,36
- superficie lorda nei due livellimq. 267,48
- superficie porticatomq. 51,00
- superficie garage nel seminterratomq. 37,00

STIMA per Capitalizzazione

La Superficie netta parte abitativa è di mq. 110 circa mentre con il seminterrato di mq. 122 porta ad un totale di 232 mq.

Secondo le indicazioni dell'O.M.I. e del Borsino Immobiliare, gli affitti nella zona possono variare tra gli 3,8 €/mq agli ultimi dati recenti ai 5 €/mq. (allegato n. 12) sulla superficie netta.

In questo caso si tratta di una superficie piuttosto notevole complessivamente, con la parte abitativa di superficie minore del seminterrato.

Per queste metrature adatte a famiglie numerose, non risulta facile trovare degli interessanti per l'importo dell'affitto piuttosto rilevante con numero stanze ridotte.

Il calcolo viene effettuato applicando un valore di € 5 alla sola parte abitativa di mq. 110 circa, ed un valore di 2,5 €/mq alla parte seminterrato di mq 122.

Pertanto il canone mensile risulta:

- parte abitativa € 5 x 110 = € 550,00
- parte seminterrato € 2,5 x 122 = € 305,00

per un totale mensili di € 855,00

valore che per le condizioni della casa nel suo complesso e secondo le caratteristiche indicate si ritiene di poterlo ritenere adatto, per cui si ricava un canone annuo lordo di € 10.200,00

Stimata una percentuale di spese secondo le condizioni rilevate dell'immobile per manutenzioni, tasse, ammortamento, dell'ordine del 7% si ricava Reddito Netto di circa € 9.486,00

Dalla considerazione sull'andamento del mercato immobiliare nella



Provincia di Mantova, si è calcolato un tasso di capitalizzazione pari al 3,9 %, che porta al calcolo del valore in € 243.230,76

STIMA per CONFRONTO con il mercato

Dal mercato immobiliare sono risultati in vendita nella frazione di Guidizzolo e dintorni case simili al caso come negli allegati n. 13 quali:

1. villa con giardino e seminterrato di mq.120 in vendita a € 175.000,00 cioè €/mq. 1.458 circa;
2. villa su unico piano con portico di mq. 130 in vendita a € 230.000,00, cioè €/mq 1.769,23;
3. villetta bifamiliare con giardino di mq. 170 in vendita a € 169.000,00, cioè €/mq. 994,11;
4. villetta di testa con giardino ad un piano di mq. 110 in vendita a € 220.000,00, cioè €/mq 2000.

Facendo la media di questi tre prezzi si ricava un costo di 1.555,33 €/mq.

Trattandosi di prezzi di vendita si ritiene che per eventuali interessati il contratto si possa concludere con un ribasso di circa un 10% portando il prezzo a 1399,80 € / mq. Circa.

Questo valore è riferito ad edifici ristrutturati o semi nuovi, mentre quello in esecuzione è vetusto di circa 40 anni e quindi occorre adeguare il valore secondo il relativo coefficiente dello 0,8% portando il valore a 1119,84 €/mq. circa.

La mancanza della attestazione energetica costituisce una riduzione, che nel caso supposto una appartenenza alla classe D porta ad una riduzione media di circa 120 €/mq e quindi ad un valore di 1.029,84 €/mq.

La quotazione O.M.I. varia dai 700 ai 1050 €/mq, per cui questo valore al mq. di 999,84 si pone verso la quotazione massima di O.M.I., comunque accettabile per la situazione del cespite del caso.

Si ricava pertanto un valore finale come:

- abitazione lorda mq. 267,48 x 999,84 € 267.437,56

STIMA SINTETICA

calcolata secondo la Superficie Commerciale e adeguata secondo dei codici abbinati come:

- posizione piano C1= 1
- esposizione C2 = 1
- vetustà C3 (40 anni circa) = 0,80
- qualità strutturale C4 = 1,05
- qualità infissi C5 = 1,015
- garage coperto C6 = 1,10
- luminosità C7 = 1,10
- porticato e vista con giardino C8 = 1,10
- riscaldamento autonomo = 1,05

per un coefficiente complessivo paria 1,19

Secondo le quotazioni O.M.I. riferito alla zona di Guidizzolo come nell'allegato n.6 che i valori variano tra da 700 e 1050 €/mq.

Adottando una media ed applicando il coefficiente di 1,19 si ottiene un valore di 1041,25 €/mq., per cui si calcola il valore immobile in:

- abitazione lorda mq. 267,48 x 1041,25=€ 278.513,55



La media tra i valori dei tre metodi sopra calcolati (243.230,76 +267.437,56 + 278.513,55) ammonta a circa€ 263.060,00

STIMA SECONDO UN CALCOLO DI COSTRUZIONE ODIERNO

Questo calcolo viene effettuato per quanto sopra indicato allo scopo di pervenire ad un valore per metro quadrato abbastanza realistico.

Il calcolo effettuato dallo scrivente ha prodotto un valore di circa 358.359,91 €(allegato n. 14). Ovviamente a detto cespite mancano gli impianti tecnologici come oggi giorno le disposizioni Regionali impongono come gli impianti fotovoltaici e solari, trasmittanza delle parti opache e trasparenti per ridurre il fabbisogno di energia.

Di queste carenze infatti lo scrivente ne ha tenuto conto e detraendo dal calcolo della costruzione questi impianti risulta un valore di € 323.274,91 allegato n. 15.

Il cespite risulta di vetustà pari a circa 40 anni e per tale anzianità il valore va ridotto di un coefficiente utilizzato nella metodologia convenzionale.

Secondo parere dello scrivente per le condizioni rilevate in fase di sopralluogo si ritiene di poter applicare un coefficiente pari a 0,80, per cui € 258.619,92 cioè 966,87€/mq.

Questo valore per mq. ricade entro l'intervallo indicato da O.M.I. e lo si ritiene più allineato alla realtà per in cespite in oggetto.

Proprio le condizioni di staticità che di costruzione hanno portato a considerare che l'immobile sia attualmente in condizioni di totale garanzia di staticità, efficienza al pari quasi come nuovo, nel senso che la parte strutturale, delle murature, del tetto e ogni altro componente non si discosterebbero molto da una normale costruzione odierna.

La media tra i valori dei tre metodi sopra calcolati ammonta a circa € 263.060,00 ma lo scrivente ritiene essere più allineato affidare il valore di €/mq 966,87 per cui si ricava un totale di € : 966,87€/mq. X 267,48 mq. = 258.619,91 €, che si arrotondano a

€ 259.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Guidizzolo (MN) - via Levantino da Guidicciolo 1	267,48 mq	966,87 €/mq	€ 258.618,39	100,00%	€ 259.000,00
Bene N° 2 - Garage Guidizzolo (MN) - via Levantino da Guidicciolo 1	37,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 259.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Secondo quanto descritto nell'atto del Notaio **** Omissis **** non si rileva una specifica indicazione per gli accessi pedonale e carraio che sono posti sulla proprietà in esecuzione.

Con la regolarizzazione catastale effettuata dallo scrivente in relazione alle due porte abusive



comunicanti tra le due proprietà, di fatto risulta, osservando l'E.M. e la planimetria (allegato n. 8.9), che la proprietà confinante sul mappale 811 risulta isolata e dovrà crearsi un nuovo accesso oppure chiedere al futuro acquirente il permesso d accesso.

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.

Asola, li 13/09/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Perini Quinto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Altri allegati - allegati dal n. 1 al n. 15 e allegato foto

