

**TRIBUNALE DI MANTOVA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 33/2010 R.E.**

In data 17/12/2010 il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la vendita, con delega delle relative operazioni al Professionista Delegato Avv. Paola Cuzzocrea, dell'immobile in appresso indicato, come descritto nella perizia di stima dell'Ing. Giuliano Ferrari datata 30/11/2010 reperibile sui siti [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.ilcaso.it](http://www.ilcaso.it), sezione vendite competitive e [www.studiovirgilio.it](http://www.studiovirgilio.it), sezione procedure:

piena proprietà di casa di civile abitazione di circa mq.100, posta su due piani, con locali accessori, due rustici ed area cortiva pertinenziale, siti in Guidizzolo (MN), Borgo Baite nn.8/10, ed identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Guidizzolo al Fg. 8 - part.IIIa 9, sub.304, cat.A/3, cl.5, vani 7, R.C. €310,91; Fg. 8 - part.IIIa 89, sub.303, Borgo Baite n.8 - piano: T-1.

**CONDIZIONI DI VENDITA**

La vendita avverrà in unico lotto.

Gli esperimenti di vendita si terranno nella sala delle pubbliche udienze del Tribunale di Mantova, Via Poma n.11, dapprima senza incanto e, nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo, mediante le modalità dell'incanto.

**Prezzo base, sia per la vendita senza incanto che con incanto:**

**€. 26.894,54.**

Il bene viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

**Vendita senza incanto: 21/2/2012, ore 16.**

Le offerte dovranno pervenire, in busta chiusa, presso la Cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di Mantova entro le ore 12,00 del giorno 20/2/2012.

La busta dovrà contenere:

- a) offerta irrevocabile d'acquisto in bollo;
- b) assegno circolare non trasferibile intestato all'Avv. Paola Cuzzocrea di una somma non inferiore al 10% del prezzo proposto, a titolo di cauzione.

Le buste saranno aperte dal professionista delegato il giorno 21/2/2012, alle ore 16 e, in caso di più offerenti, si terrà tra gli stessi una gara sull'offerta più alta, secondo le modalità stabilite dal professionista delegato.

**Vendita con incanto: 28/2/2012, ore 16.**

Le offerte dovranno pervenire, in busta chiusa, presso la Cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di Mantova, entro le ore 12,00 del giorno 27/2/2012.

La busta dovrà contenere:

- a) domanda di partecipazione in bollo;
- b) assegno circolare non trasferibile intestato all'Avv. Paola Cuzzocrea di una somma non inferiore al 10% del prezzo proposto, a titolo di cauzione.

In caso di più partecipanti, si procede alla gara prevista dall'art.581 c.p.c. con offerte in aumento non inferiori ad €. 1.000,00.

Versamento dell'intero prezzo, dedotta la cauzione, entro 60 giorni dall'aggiudicazione, nonché di una somma, per spese di trasferimento - e salvo conguaglio - pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, entro dieci giorni dall'aggiudicazione.

Possibilità per i partecipanti di ottenere contratti di finanziamento a norma dell'art. 585, 3° comma c.p.c.-

Maggiori informazioni sui siti internet [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.ilcaso.it](http://www.ilcaso.it), ~~sezione~~ procedure, [www.studiovirgilio.it](http://www.studiovirgilio.it), sezione vendite competitive, presso il custode I.V.G. di Mantova (tel.0376/220694) o presso il Professionista Delegato (tel.0376/281361, e-mail [avvocato.cuzzocrea@gmail.com](mailto:avvocato.cuzzocrea@gmail.com)). Il Professionista Delegato Avv. Paola Cuzzocrea



## **TRIBUNALE DI MANTOVA**

**0^0^0^0^0**

Esecuzione Immobiliare n° **33/2010** promossa da:

**ITALFONDIARIO s.p.a.**, società incorporante Castello Gestione Crediti s.r.l., con sede in Roma - Via del Tritone, 181 -, nella sua qualità di procuratore di **CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA s.p.a.**, con sede in Parma - Via Università, 1 -, giusta procura in data 20.12.2005 della dott.ssa Maria Paola Salsi, Notaio in Parma, rep. n. 32272/7663, in persona del Procuratore dr. Ettore Guerreschi, suo rappresentante in virtù di procura generale rilasciata con Atto del 23.09.2009 dall'A.D. e Legale Rappresentante di Italfondiaro s.p.a., in autentica dal Notaio Luca Amato, Rep. n. 31797 Rogito n. 9362 di Roma, rappresentata e difesa dall'Avv. Paolo Trombini del Foro di Mantova in virtù di Procura Speciale posta in calce all'Atto di Precetto, ed elettivamente domiciliata presso il di Lui studio sito in Mantova - Via P. Amedeo, 27 -

**0^0^0^0^0**

### **\* \* RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA \* \***

#### **- Mandato**

In data 08 luglio 2010, avanti al Giudice dell'Esecuzione Dottor Vittorio Carlo Aliprandi del Tribunale di Mantova, assistito dal Cancelliere dott.ssa Anna Maria Bellutti, è comparso il sottoscritto ing. Giuliano Ferrari, nato a San Benedetto Po (Mantova) il 30.03.1949, ingegnere libero professionista, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Mantova al n° 402, ed a quello degli Esperti Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Mantova al n° 153, con studio e residenza in Mantova - Via Cantaranino, n.4 -, il quale, nominato esperto estimatore nell'Esecuzione epigrafata, ha accettato l'incarico di perito Estimatore dei beni oggetto

dell'Esecuzione ed ha prestato, come per legge, il giuramento secondo la formula di rito ed ha declinato le proprie generalità.

**0^0^0^0^0**

**- Quesito -**

Il Giudice dell'Esecuzione, visti gli artt. 569 c.p.c. e 173 bis delle disposizioni di attuazione al codice di procedura civile, conferisce all'esperto il seguente quesito:

*“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previo controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inadeguati, provveda l'esperto:*

- 1) all'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione della relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A.;*
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967, la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3), gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni*

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

- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*
- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della trascrizione del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi; nell'ipotesi in cui sia stata pignorata una quota indivisa indichi l'esperto se il compendio sia comodamente divisibile e se possa essere assegnata alla parte debitrice l'intera proprietà di un singolo cespite;*
- 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione*

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

- 9) *a determinare il valore degli immobili pignorati;*
- 10) *a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*
- 11) *ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
- 12) *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
- 13) *ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*
- 14) *ad allegare, per i pignoramenti successivi alla data del giorno 01.01.2008,*

*l'attestato di certificazione energetica in conformità al disposto di cui al Decreto Legislativo 19.08.2005 n. 192, come modificato dal Decreto legislativo 29.12.2006 n. 311; ed alle ulteriori specificazioni di cui alla deliberazione n. 5733 del 31.10.2007 emessa dalla Regione Lombardia;*

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

0^0^0^0^0

*L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno quarantacinque giorni prima della udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. per il giorno del 17 dicembre 2010, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.*

0^0^0^0^0

Al termine dell'esposizione del quesito, il G.E. concede all'esperto termine di 90 gg. per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati; dispone che i dati della relazione di stima e dei rilievi fotografici siano totalmente trasferiti su CD ROM (o supporto informatico equipollente) onde consentire il tempestivo conferimento dei dati agli enti interessati, anche e per gli effetti della pubblicazione sui siti internet destinati all'inserimento degli avvisi di cui all'art. 490 c.p.c.; avverte le parti della facoltà di depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici

giorni prima, ad inviare le predette note all'esperto, secondo le modalità indicate all'art. 173 ter disp. att. c.p.c. disponendo che in tale caso l'esperto dovrà intervenire all'udienza anzidetta per rendere gli opportuni chiarimenti; assegna all'esperto un fondo spese pari ad € 1.000,00 da versarsi a cura del creditore 'ITALFONDIARIO s.p.a'.

**0^0^0^0^0**

**- Premessa -**

Le operazioni peritali hanno potuto avere inizio solamente all'inizio del mese di ottobre 2010 in quanto non è stato possibile contattare le persone esegutate e proprietarie degli immobili sottoposti ad atto di pignoramento in quanto le stesse non risultano più residenti nel Comune di Guidizzolo l'una dall'anno 2007 e l'altra dall'anno 2009 e nulla si è potuto sapere in merito alla loro nuova residenza. A seguito di ciò non è stato possibile trovare riscontri né telefonici né epistolari (l'invito ad essere contattato, inoltrato a mezzo lettera raccomandata, è ritornato al mittente per non curato ritiro e compiuta giacenza) e nemmeno tre sopralluoghi effettuati presso il cespite pignorato hanno sortito alcun effetto.

Pertanto, in data 20 luglio 2010, il sottoscritto esperto estimatore nella causa in epigrafe provvedeva a richiedere la sostituzione del custode giudiziario dei beni pignorati.

In data 02 settembre 2010 il Tribunale di Mantova, nella persona del sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, Dottor Vittorio Carlo Aliprandi, ebbe a disporre la sostituzione dei debitori nell'ufficio di custode dei beni pignorati con la nomina del nuovo custode nella persona del Direttore dell'I.V.G. di Mantova, disponendo altresì che il sottoscritto nominato esperto potesse procedere nella stima avvalendosi del nuovo custode.

In data 05 ottobre 2010, il sottoscritto, assieme ad un rappresentante delegato dal Direttore dell'I.V.G. di Mantova ed agli ausiliari di cui lo stesso ha inteso avvalersi per l'eventuale immissione 'forzata' all'interno dei beni pignorati, si è recato presso l'immobile oggetto di pignoramento dove, in assenza di persone presenti all'interno del compendio, si è proceduto all'apertura 'forzata' degli ingressi del bene e si è potuto accedere ai cespiti pignorati, dando così inizio alle operazioni peritali.

In attesa del compimento degli ultimi eventi sopra menzionati, in data 29 settembre 2010 il sottoscritto aveva provveduto a richiedere al sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, Dottor Vittorio Carlo Aliprandi, una proroga di giorni sessanta al termine previsto per il deposito della presente Relazione Tecnica Estimativa; la proroga, con successiva annotazione, veniva regolarmente autorizzata.

Per quanto attiene il reperimento delle documentazioni tecnico-autorizzative presso gli Uffici Comunali di Guidizzolo e delle relative informazioni relative alla quantificazione dei costi inerenti l'eventuale domanda di condono edilizio, si è avuto un riscontro definitivo solamente in data 15 novembre 2010.

#### **0^0^0^0^0**

#### **1 - Identificazione del bene -**

Oggetto del pignoramento, come si è potuto evincere durante il sopralluogo effettuato in data 05 ottobre, risulta essere una casa di civile abitazione appartenente ad un complesso edilizio costituito da alcuni immobili tra loro adiacenti, ma di varia tipologia edilizia ed edificati/ristrutturati in periodi assai disomogenei.

Il cespite, edificato in parte su due piani fuori terra ed in parte su di un solo piano, risulta ubicato nel Comune di Guidizzolo (Mantova) in Località Borgo Baite, n. 8/10, e presenta, oltre al corpo destinato ad abitazione, alcuni altri locali annessi destinati a portico, lavanderia, bagno, deposito, cantina ed anche una piccola area

cortiva pertinenziale.

Il tutto, alla data del pignoramento, risultava così censito catastalmente:

- **Comune di Guidizzolo** -

**Catasto dei Fabbricati:**

- **fg. 8 - part.IIa 9 - sub. 304** - cat. A/3 - cl. 5 - cons. 7 vani - R.C. € 310,91 -

- **fg. 8 - part.IIa 89 - sub. 303** -

Borgo Baite, n° 8 - piano: T-1

**Confini:** da nord verso est: Ragioni part.IIa 2; altra Ditta stessa part.IIa 9 diverso subalterno [Ragioni Caratelli], Via Borgo Baite, altra Ditta stessa part.IIa 9 subalterno 302; Ragioni part.IIa 89 sub. 301.

Il tutto come meglio descritto nella planimetria catastale allegata.

0^0^0^0^0

I cespiti, come sopra catastalmente individuati, costituiscono un bene la cui vendita, per una sua maggior appetibilità, si ritiene opportuno debba essere proposta in un unico lotto senza necessità di ulteriori aggiornamenti presso l'Ufficio Tecnico Erariale.

0^0^0^0^0

**2 - Descrizione del bene -**

Il bene oggetto di pignoramento, come sopra individuato, è costituito da una casa di civile abitazione appartenente ad un caseggiato 'a schiera' di varie e diverse manufatture edificate in tempi successivi (foto 1-2-3). La porzione del cespite adibito a casa di civile abitazione (foto 4-5-6-7-8-9) risulta edificato su due piani fuori terra; gli annessi locali destinati a lavanderia, bagno, ripostiglio/deposito e cantina (foto 10) , cui si accede attraverso un ampio porticato (foto 11-12) ed una piccola porzione di area cortiva pertinenziale (foto 13-14), sono edificati su di un

solo piano.

Il compendio prospetta su Via Borgo Baite (foto 1-2); l'accesso alla porzione di cespite destinato a civile abitazione avviene dalla pubblica via attraverso un portoncino d'ingresso realizzato in legno massello con riquadri 'all'inglese' e specchiature in vetro stampato (foto 15-16). All'esterno del portoncino è presente un controserramento realizzato in profilato d'alluminio con specchiature trasparenti in vetro 'semplice' (foto 17-18).

Il portoncino d'ingresso immette in un locale pranzo-cucina (foto 19-20) le cui pareti risultano rifinite con intonaco del tipo 'civile'; il pavimento è realizzato in piastrelle di ceramica (foto 21); la zona 'attrezzata' a cucina presenta un rivestimento parziale alle pareti realizzato con piastrelle di ceramica (foto 22). Il locale presenta un vano finestra (foto 23-24), che prospetta sulla pubblica via (foto 25), realizzato con telaio in legno, specchiatura trasparente in vetro termoisolante, elemento oscurante costituito da tapparella in PVC ed interposta zanzariera del tipo 'a saliscendi'. Il davanzale è realizzato con lastra di marmo (foto 26).

Sul lato opposto del locale, di fianco alla 'zona cucina', è presente una porta (foto 27), del tipo tamburato a specchiatura cieca (foto 28), che immette (foto 29) in un piccolo atrio dal quale si diparte il vano scala (foto 30) che conduce ai locali del primo piano. Di fronte al vano scala è presente una porta (foto 31-32), del tutto simile a quella descritta in precedenza, che immette in un ampio androne/portico (foto 11-12).

Il piccolo atrio che dà accesso al vano scala presenta una pavimentazione ed una finitura alle pareti del tutto analoga a quella presente nel locale pranzo-cucina.

La scala che conduce al primo piano dell'edificio (foto 30) è formata da gradini realizzati in struttura cementizia rivestiti con piastrelle di ceramica a bordo

'stondato' (foto 35); il corrimano, in corrispondenza della prima rampa di scala, è costituito da una semplice struttura in legno infissa nella parete (foto 36); la seconda rampa della scala presenta invece un parapetto realizzato con struttura di laterizio intonacato con 'copertina' in legno (foto 37).

Il pianerottolo di sbarco (foto 38), come peraltro anche tutti gli altri locali posti al piano, ad eccezione del locale 'bagno', presenta una pavimentazione in parquet di legno e pareti rifinite con intonaco 'civile' (foto 39).

Sulla prima parte del pianerottolo prospettano una camera da letto (foto 40-41) ed il bagno (foto 42-43).

Più avanti il pianerottolo presenta un piccolo dislivello a scendere (foto 44) superato con due gradini (foto 45). Il dislivello del pianerottolo/corridoio e le diverse altezze dei locali prospicienti le due diverse zone in cui lo stesso risulta suddiviso sono determinati dal passaggio da un corpo di fabbrica sovrastante il locale pranzo-cucina ad un adiacente corpo di fabbrica, di diversa edificazione e di diversa altezza, che sovrasta il già menzionato locale androne-portico (foto 46).

Sulla seconda parte del pianerottolo/corridoio prospettano altri due locali 'letto' ed un locale 'ripostiglio' (foto 47-48-49-50-51-52-53).

L'accesso a tutti i locali presenti al piano avviene attraverso porte in legno tamburato a specchiatura cieca (foto 47-54).

I serramenti (foto 55-56-57) presentano una struttura in legno con specchiatura in vetro 'semplice'; l'elemento oscurante è sempre costituito da tapparelle in PVC (foto 58).

La finestra presente nel locale 'letto' che prospetta sull'area retrostante l'edificio è dotata di contro serramento esterno realizzato in profilati d'alluminio e spaccatura in vetro 'semplice' (foto 59), al momento parzialmente mancante. Il medesimo

locale 'letto' presenta una pavimentazione attualmente ricoperta con un telo di moquette (foto 60).

Il locale 'bagno' presenta pavimento e rivestimento alle pareti realizzati in piastrelle di ceramica (foto 43-61); gli elementi 'sanitari' e le rubinetterie sono di manifattura corrente (foto 62-63-64). Tutti gli altri locali presentano, come già sopra riferito, una pavimentazione realizzata in parquet di legno (foto 44-65-66).

Ritornando al piano terreno ed all'androne/porticato sopra menzionato (foto 11-12-33-34) si puntualizza che ad esso si accede anche dalla pubblica via (foto 9-67) attraverso un ampio portone in struttura metallica di ferro verniciato e finitura superiore a riquadri con specchiature in vetro semplice (foto 68).

Il locale presenta pareti rifinite, per il tratto iniziale, a buccia d'arancia (foto 69-70), mentre il tratto terminale presenta un intonaco del tipo 'civile' (foto 34-71); il soffitto è tutto intonacato a 'civile' (foto 72); la pavimentazione è realizzata con palladiana di pietra naturale (foto 73-74).

La parete sinistra del locale presenta, sul fondo, un piccolo vano (foto 75) dove risultano alloggiati una caldaia a gas (foto 76) che alimenta il riscaldamento dei locali pertinenti alla zona 'abitazione' prima descritta ed un boiler elettrico (foto 77) adibito alla produzione di acqua calda sanitaria.

Subito adiacente vi è un'ampia porta (foto 34-78-79) in struttura metallica d'alluminio con specchiatura superiore in vetro trasparente ed inferiore in vetro retinato (foto 80).

La porta immette in una piccola area cortiva (foto 13-14), delimitata da una recinzione in rete metallica su paletti (foto 81-82), che dà accesso ad un locale ripostiglio/deposito (foto 83-84) e ad un successivo locale cantina (foto 85-86).

Sulla piccola area cortiva prospettano anche i vani finestra (foto 87-88) del locale

'lavanderia' (foto 89) e del locale 'bagno' (foto 90) cui si accede dalla parete di fondo dall'androne/porticato (foto 91) attraverso una porta in legno con specchiatura a riquadri del tipo 'all'inglese' e vetri trasparenti (foto 92).

Questa porta dà accesso ad un locale catastalmente individuato come 'lavanderia' (foto 89), ma in effetti adibito a 'cucina' (foto 93-94). Esso presenta pareti con intonaco a 'civile' (foto 95) e pavimentazione in piastrelle di ceramica (foto 96). Il pessimo stato manutentivo ha determinato la quasi totale 'scrostatura' dell'intonaco (foto 97-98) e la parziale caduta del rivestimento ceramico che riveste alcune zone 'attrezzate' delle pareti (foto 99-100).

La finestra presente nel locale (foto 101) è realizzata con serramento in legno e specchiatura in vetro termoisolante; gli elementi oscuranti sono costituiti da scuretti 'a gelosia' cieca (foto 87-102). E' pure installata una zanzariera del tipo 'a saliscendi' (foto 103); il davanzale è realizzato con lastra di marmo (foto 104).

Il riscaldamento del locale viene effettuato con radiatore autonomo a gas del tipo 'a camera stagna' (foto 105).

Sulla parete di fondo della "lavanderia-cucina" è presente una porta in legno tamburato a specchiatura cieca (foto 106) che immette in un locale 'bagno/lavanderia' (foto 90).

Nel locale, che presenta pavimentazione e rivestimento alle pareti realizzati in piastrelle di ceramica e soffitto con pendenza in andamento di falda, sono installati sanitari di foggia corrente (foto 107-108) ed una vasca da bagno dotata di idromassaggio (foto 109-110). Il tutto risulta essere in pessimo stato manutentivo.

Il serramento del vano finestra (foto 111) è realizzato in legno verniciato con specchiatura trasparente in vetro semplice; l'elemento oscurante è costituito da una veneziana a lamelle d'alluminio (foto 112-113); è pure presente un contro-

serramento esterno (foto 88-114) realizzato in struttura d'alluminio ed attualmente privo di specchiatura; il davanzale è realizzato con lastra di marmo (foto 115).

Anche questo locale risulta riscaldato da un radiatore autonomo a gas (foto 116) del tipo 'a camera stagna'.

Ai locali 'ripostiglio/deposito' (foto 83-84) e 'cantina' (foto 85-86) in precedenza menzionati si accede dalla piccola area cortiva attraverso un portoncino in legno a due ante, con specchiature in vetro stampato (foto 83-117).

Questi due locali presentano pareti rifinite con intonaco 'a civile' assai rustico ovvero anche si presentano del tutto prive di intonaco (foto 84-85-86-118-119-120-121); la pavimentazione è realizzata 'battuto' di cemento (foto 122); il solaio, con andamento 'in falda', risulta non intonacato (foto 123-124).

Il 'ripostiglio/deposito' è anche provvisto di un soppalco (foto 84-125) realizzato in struttura muraria.

Entrambi i locali presentano una piccola finestrella (foto 126-127), sprovvista di serramento, ma dotata di rete anti insetti e di profilo in ferro trasversale ovvero di inferriata esterna anti intrusione.

Il tutto è in pessimo stato manutentivo.

Nella parte terminale dell'area cortiva è stato realizzato, in maniera del tutto 'abusiva', un piccolo 'ripostiglio/pollaio' (foto 128) composto da una 'struttura' in legno e rete metallica (foto 129) e da una copertura in lastra traslucida di PVC (foto 130).

La copertura del corpo di fabbrica ad un piano (foto 131), che comprende i locali 'lavanderia-cucina', 'bagno-lavanderia', 'ripostiglio-deposito' e 'cantina', è realizzata in parte con coppi in laterizio (foto 132) ed in parte con guaina impermeabilizzate (foto 133). Entrambe le tipologie presentano un cattivo stato manu-

tentivo, e soprattutto la porzione di copertura impermeabilizzata con guaina è causa di gravi infiltrazioni nel fabbricato adiacente di altra proprietà.

L'impianto di riscaldamento relativo alla porzione di cespite adibita a civile abitazione (quella edificata su due piani e prospiciente la pubblica via) risulta di tipo 'autonomo' alimentato da una caldaia a gas (foto 75-76) posta nel locale androne/porticato; gli elementi radianti sono costituiti da termosifoni in alluminio preverniciato (foto 26-56-134-135).

I locali 'lavanderia/cucina' e "bagno/lavanderia" ubicati nel corpo di fabbrica posteriore, ad un solo piano, sono riscaldati, come già sopra menzionato, da radiatori autonomi a gas del tipo 'a camera stagna' (foto 105-116).

Sia l'impianto idro-termo-sanitario che quello elettrico risultano essere interamente sotto-traccia (foto 136-137) ad eccezione di alcuni brevi tratti di linea elettrica installati esternamente nei locali "rustici" ovvero non più mantenuti ed ormai 'fuori traccia' (foto 138-139-140).

La superficie utile calpestabile dell'unità abitativa residenziale risulta pari a circa 80 mq.; quella dei locali accessori (androne/porticato, lavanderia/cucina e bagno/lavanderia) ubicati nel corpo di fabbrica latero-posteriore risulta pari a circa 75 mq.; i locali "rustici" (ripostiglio/deposito e cantina) hanno superficie utile complessiva di circa 15 mq.; la piccola porzione di area cortiva pertinenziale ha superficie di circa 15 mq. -

**0^0^0^0^0**

*In relazione all'art. 10 del D.P.R. 633/72, le caratteristiche oggettive dell'immobile rientrano tra quelle previste dal comma 8-bis e pertanto la sua vendita è da intendersi esente dal pagamento dell'I.V.A.-*

**0^0^0^0^0**

### **3 - Costruzioni iniziate ante 02.09.1967 -**

Il cespite oggetto di pignoramento, come sommariamente descritto al precedente punto '2', appartiene ad un edificio di vecchia edificazione, iniziata senz'altro anteriormente al 02 settembre 1967.

Non è stato tuttavia reperito alcun atto notorio che facesse riferimento all'art. 40 della Legge 47/1985, ma si può verosimilmente presupporre, anche e soprattutto in funzione delle tipologie edificatorie originali ed ancora superstiti, che l'inizio della costruzione dell'edificio risalga all'incirca agli anni '30 - '40 del secolo scorso. Il fabbricato è poi stato sottoposto ad interventi di sostanziale ristrutturazione e/o di modifica interna anche in anni abbastanza recenti.

Il relativo aspetto burocratico viene puntualizzato al successivo punto '4'.-

0^0^0^0^0

### **4 - Costruzioni iniziate post 02.09.1967 -**

Come sopra accennato, la costruzione del fabbricato ebbe senz'altro inizio prima del 02 settembre 1967, ma successivamente a tale data l'intero corpo di fabbrica cui appartiene il cespite oggetto di pignoramento è stato sottoposto ad interventi di ristrutturazione che ne hanno in parte modificato le tipologie costruttive (paramenti murari e solai), dando origine a nuove e diverse unità immobiliari e determinando, di fatto, l'attuale conformazione architettonica.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guidizzolo non è stato tuttavia reperito alcun fascicolo tecnico che faccia riferimento ad interventi edilizi relativi all'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima tranne una Concessione Edilizia che autorizzava un "ampliamento servizi alla residenza" ma che, in effetti, consentiva, come si può evincere dalla fotografia allegata alla richiesta di Concessione, la copertura di una porzione di area cortiva al fin di ottenere un

locale "rustico" che andasse a collegare l'androne di accesso al già esistente locale "rustico/lavanderia".

La documentazione planimetrica allegata alla suddetta Concessione evidenzia come nell'anno 1983 la conformazione dell'edificio fosse decisamente diversa da quella attuale e come anche le unità immobiliari non avessero ancora assunto l'attuale perimetrazione.

Una precedente planimetria catastale redatta nell'anno 1981 evidenzia, inoltre, come anche la situazione esposta nelle documentazioni allegata alla Concessione Edilizia rilasciata nell'anno 1983 fosse già assai diversa da quella individuata catastalmente nel 1981.

Stante la situazione effettivamente riscontrata, come meglio particolareggiata al precedente punto '2', resta pertanto indubbio che l'edificio ha subito interventi di modifica e di ristrutturazione sia negli anni compresi tra il 1981 ed il 1983 sia negli anni successivi.

Il tutto senza che fosse richiesta autorizzazione alcuna presso i competenti Uffici Comunali e che nemmeno si fosse in seguito provveduto a presentare domanda di condono edilizio, né tanto meno a versare la relativa oblazione ai sensi delle Leggi 47/1985 e 724/1994.

Alla luce di quanto sopra descritto e menzionato, prese le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti e ricevuta in merito specifica risposta relativamente alla "sanabilità" delle opere eseguite ed all'entità dei relativi oneri sanzionatori, si ritiene che per regolarizzare la situazione autorizzativa del cespite si debba sostenere un costo di circa 5.000 Euro comprensivo di spese tecnico-burocratiche nonché di oneri, tasse ed oblazioni; al suddetto importo si dovranno aggiungere i costi necessari per la messa a norma e la certificazione degli

impianti elettrico ed idro-termo-sanitario, impossibili da quantificare 'a priori' con sufficiente attendibilità.

0^0^0^0^0

#### **5 - Destinazione urbanistica terreni -**

Il cespite oggetto di pignoramento risulta costituito da fabbricati di civile abitazione con piccola area cortiva pertinenziale; si ritiene pertanto che il Certificato di Destinazione Urbanistica non debba essere prodotto.

0^0^0^0^0

#### **6 - Identificazione catastale -**

Le risultanze catastali accertate, e di seguito riproposte, evidenziano come il cespite sia stato correttamente denunciato al N.C.E.U. e come l'identificazione catastale risponda esattamente ai dati citati nell'atto di pignoramento:

- Comune di Guidizzolo -

Catasto dei Fabbricati:

- fg. 8 - part.IIa 9 - sub. 304 - cat. A/3 - cl. 5 - cons. 7 vani - R.C. € 310,91 -

- fg. 8 - part.IIa 89 - sub. 303 -

Borgo Baite, n° 8 - piano: T-1

*La verifica delle attuali planimetrie catastali del bene, allegate alla presente relazione estimativa, ha evidenziato come le stesse risultino sostanzialmente conformi alla situazione realmente accertata. Uniche difformità risultano essere la presenza di un piccolo vano 'antiporta', realizzato in corrispondenza dell'ingresso nel locale cucina/pranzo dal vano scala, e di una modestissima porzione di tramezza, realizzata sul lato destro del medesimo vano cucina/pranzo. I due interventi sono serviti a conformare l'angolo cottura' del suddetto locale, come meglio si può evincere dalla documentazione fotografica (foto 19-22) e dallo schizzo planimetrico allegati.*

*E' altresì da puntualizzare la diversa destinazione d'uso catastalmente attribuita al locale posto sulla parete di fondo del vano androne/porticato in quanto lo stesso, come in precedenza ampiamente riferito, non risulta attualmente adibito a "lavanderia" ma a "cucina/tinello".*

*Tutto ciò premesso, si è reputato che le modeste difformità riscontrate non necessitano di uno specifico aggiornamento in quanto le stesse non andranno a pregiudicare la trascrizione e la volturazione della vendita.*

*La risultanza catastale potrà, al bisogno, essere eventualmente aggiornata dalla Ditta acquirente.*

**0^0^0^0^0**

#### **7 - Intestatori degli immobili -**

Sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio si è potuto appurare che, all'atto della trascrizione del pignoramento, gli immobili risultavano in piena proprietà delle due ditte esecutate, in parti uguali ed indivise per la quota di ½ ciascuna in regime di separazione dei beni, per averli esse acquistati in forza di Atto Pubblico di compravendita stipulato in data 19 luglio 2001 a ministero del Notaio dott. Pierpaolo Iacoppe, n° 9580 di repertorio, trascritto a Castiglione delle Stiviere in data 03 agosto 2001 ai nn.ri 4332 R.G. e 2989 R.P.-

**0^0^0^0^0**

#### **8 - Provenienza dei beni - iscrizioni e trascrizioni ipotecarie -**

I beni, come individuati al N.C.E.U. e sopra descritti, sono pervenuti in piena proprietà alle Ditte attualmente intestatarie per averli esse acquistati con Atto di Compravendita stipulato in data 19 luglio 2001 a ministero del Notaio dott. Pierpaolo Iacoppe, n° 9580 di repertorio, trascritto a Castiglione delle Stiviere in data 03 agosto 2001 ai nn.ri 4332 R.G. e 2989 R.P.-

Gli stessi beni, nel ventennio antecedente al pignoramento, ebbero a registrare le seguenti vicende:

- Anteriormente al ventennio gli immobili erano in proprietà, in parte (part.Ila 9 - sub. 301) ai signori Daeder Romano ed Amerini Milena, ed in parte (part.Ila 9 - sub. 303 e part.Ila 89 - sub. 302) ai signori Daeder Romano, per la nuda proprietà, e Caratelli Lucia, per il diritto dell'usufrutto.
- I cespiti in origine catastalmente individuati al fg. 8 - part.Ila 9 - sub. 301 -, al fg. 8 - part.Ila 9 - sub 303, e fg. 8 - part.Ila 89 - sub. 302 - del N.C.E.U. del Comune di Guidizzolo hanno dato corpo, a seguito di successivi frazionamenti, soppressioni e variazioni a nuove particelle tra le quali risultano ricomprese quelle attualmente individuate al fg. 8 - part.Ila 9 - sub. 304 - ed al fg. 8 - part.Ila 89 - sub. 303 -, appartenenti alle ditte esegutate.
- Successivamente, con Atto di Compravendita stipulato in data 05 maggio 1999 a ministero del Notaio dott. Agostino Ribolzi, n° 17487/8322 di repertorio, trascritto a Castiglione delle Stiviere in data 13 maggio 1999 ai nn.ri 1850 - 1851 R.G. e 1142 - 1143 R.P., i beni in oggetto passano in ditta, in parti uguali, ai signori Memoli Salvatore e Dancelli Adele
- Con l'Atto di Compravendita sopramenzionato, stipulato in data 19 luglio 2001, gli immobili passarono in proprietà agli attuali intestatari.

0^0^0^0^0

Riguardo la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, od altro, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, nulla è sembrato risultare nel merito dei beni pignorati, che risultano altresì liberi da ipoteche, privilegi e trascrizioni pregiudizievoli, fatta

eccezione per le seguenti formalità:

**- Iscrizioni -**

a) 03.08.2001 - RG 4333 e RP 801 - ipoteca volontaria -

CASSA DI RISPARMIO DI PARMA & PIACENZA s.p.a. - Parma

b) 09.07.2007 - RG 4021 e RP 1109 - ipoteca legale -

EQUITALIA NOMOS s.p.a. - Mantova

**- Trascrizioni -**

c) 22.02.2010 - RG 794 e RP 445 - pignoramento immobiliare -

CASSA DI RISPARMIO DI PARMA & PIACENZA s.p.a. - Parma

Il tutto come meglio e più dettagliatamente specificato nel certificato notarile redatto dal Notaio dott. Giampaolo Fabbi ed allegato in Atti.

0^0^0^0^0

**9 - Determinazione del valore degli immobili pignorati -**

L'immobile pignorato, come ampiamente descritto in precedenza, è costituito da una porzione di fabbricato costituito da una casa di civile abitazione, edificata su due piani fuori terra, con annessi locali pertinenziali, incorporati in un attiguo corpo di fabbrica edificato ad un solo piano fuori terra, e con annessa pure una piccola area cortiva pertinenziale, di proprietà esclusiva.

Il tutto è sito nel Comune di Guidizzolo in Borgo Baite, n. 8 -

*In base alle considerazioni specificate in fase di descrizione particolareggiata dei beni pignorati e ad un'accurata indagine svolta per accertare, nel miglior modo possibile, il valore attuale di mercato di immobili simili, posti in zone analoghe del medesimo Comune ed aventi il medesimo stato conservativo, considerato anche che il compendio risulta attualmente 'libero' e che non esistono rapporti di locazione o di altro tipo, si ritiene che il valore attribuibile al suddetto cespite possa*

*essere definito in € 85.000,00 == [Diconsi Euro ottantacinquemila/00]*

**0^0^0^0^0**

#### **10 – Formazione lotti per gruppi omogenei -**

Come già anticipato al precedente punto '1', il compendio sottoposto a pignoramento costituisce un bene la cui vendita si ritiene opportuno debba essere proposta in un unico lotto, senza necessità di dover procedere a frazionamento catastale.

L'immobile pignorato, come ampiamente descritto in precedenza, è costituito da una porzione di fabbricato comprendente una casa di civile abitazione, edificata su due piani fuori terra, che presenta una superficie utile calpestabile di circa 80 mq.; alcuni locali accessori (androne/porticato, lavanderia/cucina e bagno/lavanderia), ubicati in parte al piano terreno del medesimo corpo di fabbrica ed in parte in un attiguo fabbricato edificato ad un solo piano fuori terra, per complessivi circa 75 mq.; due ulteriori locali "rustici" (ripostiglio/deposito e cantina) adiacenti ai suddetti locali accessori, che presentano una superficie utile complessiva di circa 15 mq.; ed una piccola area cortiva pertinenziale, di proprietà esclusiva, avente superficie di circa 15 mq.-

Il tutto è sito nel Comune di Guidizzolo, in Località Borgo Baite, n. 8/10, e presenta i seguenti confini, da nord verso est: Ragioni mapp.le 2 del Fg. 8 del N.C.E.U. del Comune di Guidizzolo; altra Ditta, proprietaria di altri subalterni del medesimo mapp.le 9; Via Borgo Baite; altra Ditta, proprietaria del subalterno 302 dello stesso mapp.le 9; Ragioni mapp.le 89 sub. 301.

Il tutto come meglio descritto nella planimetria catastale allegata.

Il valore dell'intero compendio, come esposto e dettagliato al precedente punto '9', può essere congruamente considerato pari ad € 85.000,00 == [Diconsi Euro

ottantacinquemila/00] -

**0^0^0^0^0**

#### **11 - Stato di possesso dei beni -**

In base alle ricerche effettuate ed alle documentazioni reperite, il bene oggetto di pignoramento risulta in piena proprietà delle Ditte esegutate. Lo stesso risulta attualmente "libero".

Sempre in base alle ricerche effettuate, sembra non esistano formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente e nemmeno vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

**0^0^0^0^0**

#### **12 - Esistenza di procedura espropriativi per pubblica utilità -**

In forza degli atti e delle documentazioni reperite in merito ai beni oggetto di pignoramento, attualmente non risulta esservi alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

**0^0^0^0^0**

#### **13 - Planimetrie e documentazione fotografica -**

In allegato alla presente perizia estimativa, oltre ad una documentazione fotografica che ci si augura possa risultare sufficientemente esaustiva, vengono prodotte anche le planimetrie catastali attuali, sostanzialmente rispondenti alla situazione effettivamente riscontrata (ad eccezione del locale "cucina/pranzo", per il quale si allega uno schizzo planimetrico), ed una visura catastale aggiornata.

**0^0^0^0^0**

#### **13 - Attestato di certificazione energetica -**

In calce alla presente Perizia si allega l'Attestato di Certificazione Energetica rego-

larmente protocollato presso il Comune di Guidizzolo.

**0^0^0^0^0**

#### **14 - Separata e succinta descrizione dei lotti -**

In allegato si deposita anche una separata e succinta descrizione del lotto, contenente l'indicazione dello stato di occupazione, il prezzo di stima attribuito e l'indicazione del contesto in cui lo stesso risulta ubicato, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

**0^0^0^0^0**

Il sottoscritto perito estimatore allega alla presente relazione di stima anche un supporto informatico su cui sono stati trasferiti tutti i dati in essa contenuti, compresi i rilievi fotografici, e si impegna ad inviare copia della relazione medesima ai creditori precedenti od intervenuti ed al debitore contestualmente al deposito effettuato presso la Cancelleria del Tribunale di Mantova.

A seguito della proroga concessa, come meglio evidenziato in "premessa", non è risultato possibile rispettare il termine previsto dal sig. G.I. per il deposito della stessa almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 17.12.2010.

Il sottoscritto, con l'invio della presente a mezzo posta raccomandata con avviso di ricevimento ovvero tramite consegna diretta "brevi manu", considera altresì avvertite le Parti della loro facoltà di depositare all'udienza medesima note alla presente relazione purché abbiano provveduto ad inviare le predette note al sottoscritto Consulente Estimatore almeno quindici giorni prima della data fissata per tale udienza.

Nel ringraziare per la fiducia accordata con il conferimento dell'incarico, lo scrivente C.T.U. rassegna la presente perizia estimativa e porge deferenti

ossequi.

Mantova, 30 novembre 2010

Il Consulente Estimatore  
(Ferrari dott. ing. Giuliano)

**- Documenti allegati:**

- 1) Visura catastale aggiornata
- 2) Visura catastale storica per immobile
- 3) Planimetrie catastali attuali
- 4) Planimetrie catastali al 25.05.1981
- 5) Schizzo planimetrico relativo al locale cucina/pranzo
- 6) Estratto di mappa
- 7) Concessione Edilizia n. 41/83 del 03.02.1984 con relative tavole planimetriche e permesso di agibilità rilasciato in data 31.12.1996
- 8) Nota rilasciata dal Comune di Guidizzolo in merito alla possibile regolarizzazione tecnico-amministrativa dell'immobile
- 9) Attestato di certificazione energetica
- 10) Certificati di emigrazione delle Ditte eseguite
- 11) ~~Attestato di certificazione energetica~~
- 12) Richiesta di sostituzione del custode giudiziario depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Mantova
- 13) Disposizione del Tribunale di Mantova relativa alla nomina del nuovo custode giudiziario
- 14) Richiesta di proroga al termine previsto per il deposito della Relazione Tecnica estimativa, depositata presso la Cancelleria del Tribunale in data 29.09.2010

15) Separata e succinta descrizione del lotto

16) Documentazione fotografica

17) Supporto informatico omnicomprensivo