
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Arvati Luciano, nell'Esecuzione Immobiliare 117/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 117/2023 del R.G.E.	14
Lotto Unico	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

INCARICO

In data 13/12/2023, il sottoscritto Ing. Arvati Luciano, con studio in Via Benzoni, 39 - 46100 - Mantova (MN), email ing.arvati@libero.it, PEC luciano.arvati@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Asola (MN) - via Schiantarelli 16

DESCRIZIONE

Trattasi di un grande ufficio (Mapp.157 Sub.305) posto al primo piano di un enorme fabbricato condominiale denominato "CONDOMINIO DIAZ", sito nella zona centrale del Comune di ASOLA (MN), composto da n°36 unità immobiliari distribuite su cinque piani fuori terra oltre ad un piano interrato in cui ci sono garage e cantine. Esiste anche un sesto piano sottotetto, raggiungibile solo dalle scale del quinto piano, in cui sono ubicate piccole soffitte. Il grande ufficio in esecuzione deriva originariamente dall'unione di tre appartamenti fra di loro attigui. L'accesso al grande ufficio avviene da due ingressi, uno dalla scala A) con ingresso da Via SCHIANTARELLI 16 ed uno dalla scala B) con ingresso da Piazza DIAZ n°7. Sia la scala A) che la scala B) sono dotate di ascensore. I garage e le cantine al piano interrato del Condominio DIAZ hanno accesso carraio e pedonale dalla pubblica Piazza DIAZ. Il grande ufficio è dotato di due pertinenze quali una grande cantina al piano interrato dove venivano posti i fascicoli archiviati, fascicoli che venivano trasferiti per comodità dal balcone al primo piano, prospiciente il cortile interno condominiale, con un verricello elettrico montato all'estremità di un braccio meccanico girevole, e una piccola soffitta al sesto piano dotata di scaffalature in metallo oltre alle porzioni di condominio di cui all'Art.1117 del Codice Civile. Tutto l'appezzamento di terreno su cui sorge il Condominio DIAZ, unitamente al suo cortile interno e relativa rampa di accesso ammonta a mq.941. Il Grande Ufficio si compone di due ingressi, ampie zone di comunicazione fra i quattro uffici ricavati al suo interno, tutti con divisorie in vetro montate su telai in alluminio con porte scorrevoli, una zona per la sala riunioni, un paio di zone di disbrigo di cui una attrezzata a cucina, tre bagni-WC con relativi antibagno, di numerose scaffalature in legno a parete e numero quattro balconi. Il Grande Ufficio è dotato di molte finestre che lo rendono particolarmente luminoso.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Asola (MN) - via Schiantarelli 16

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile oggetto dell'esecuzione dopo il necessario aggiornamento catastale Pratica n.MN17341 in atti dal 16/02/2024 Protocollo NSD n.ENTRATE.AGEV-ST1. REGISTRO UFFICIALE.699467.16/02/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.17341.1/2024), è così identificato al N.C.E.U. del Comune di ASOLA (MN):

Foglio 27 Mapp.157 Sub.305, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 17 vani, Superficie catastale totale mq.425, Piano 1-S1-6, Indirizzo Via ANTONIO SCHIANTARELLI n°16, Rendita Euro 2.941,22 ed appartiene alla seguente Società:

**** Omissis **** C.F.**** Omissis ****, Sede

Diritto di proprietà 1/1.

CONFINI

Il grande ufficio, Mapp.157 Sub.305, confina: a Nord con Mapp.150, a Est con proprietà di terzi A.U.I. stesso piano e stesso condominio, con atrio scala comune A) Mapp.307, "con salto" cortile interno Mapp.306 e con atrio sala comune B) Mapp.308, a Sud con atrio scala comune B) Mpp.308, con proprietà di terzi A.U.I. stesso piano stesso condominio, e a Ovest, "con salto" ragioni Pubblica Via ANTONIO SCHIANTARELLI.

La cantina di pertinenza del grande ufficio confina: a Nord passaggio comune, a Est con proprietà di terzi A.U.I. stesso piano e stesso condominio, a Sud con Mapp.308 e Mapp.22 e a Ovest con Mapp.306.

La soffitta di pertinenza del grande ufficio confina: a Nord con proprietà di terzi A.U.I. stesso piano e stesso condomini, a Est con corridoio comune Mapp.307, a Sud con terrazza comune Mapp.306 e a Ovest "con salto" Via ANTONIO SCHIANTARELLI.

Tutti i Mappali sono del Foglio 27 del Comune di ASOLA (MN).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	310,50 mq	368,43 mq	1	368,43 mq	2,70 m	1
Balcone	19,31 mq	19,31 mq	0,3	5,79 mq	0,00 m	1
Soffitta	10,00 mq	10,00 mq	0,3	3,00 mq	1,80 m	6
Cantina	38,60 mq	43,65 mq	0,5	21,82 mq	2,06 m	-1

Terreno del cortile comune	91,40 mq	91,40 mq	0,1	9,14 mq	0,00 m	0
Totale superficie convenzionale:				408,18 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				408,18 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	157	305		A10	2	17	425 mq	2941,22 €	1-S1-6	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Lo scrivente CTU, per avvisare del sopralluogo del 24/01/2024 presso il bene esecutato, ha inviato alla **** Omissis **** due lettere raccomandate, una indirizzata alla Sede Legale in _____ ed una alla Residenza del Legale rappresentante pro tempore, Sig. **** Omissis ****, vedasi allegati, però, purtroppo, le Poste Italiane nel restituire al CTU le due Raccomandate hanno scritto nella prima "IRREPERIBILE" e nella seconda "AL MITTENTE PER COMPIUTA GIACENZA". Il sottoscritto CTU ha anche inviato per mail, fra l'altro, copia della lettera di convocazione del sopralluogo alla SO.VE.MO. SRL in data 28/12/2023, la quale ha avvisato l'esecutato del sopralluogo. Il sopralluogo è stato effettuato da CTU il giorno 24/01/2024 alle ore 15:00 alla presenza del **** Omissis ****, parente dell'esecutato. Si segnala che la SO.VE.MO. SRL, tramite un suo incaricato, ha assistito il CTU nel sopralluogo.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione del Condominio DIAZ è buono, così come lo stato di conservazione del grande ufficio, da segnalare che sono stati lasciati tutti gli impianti tecnici, quali split dei condizionatori e le relative macchine moto condensanti e gli impianti di illuminazione ed elettrici ubicati in parte nel controsoffitto che rende gradevole il grande ufficio

PARTI COMUNI

L'accesso al grande ufficio, sito al primo piano del _____, avviene sia dalla pubblica Via ANTONIO SCHIANTARELLI n°16 ASOLA (MN) tramite un ingresso pedonale scala A) che dalla Piazza DIAZ n°7 ASOLA (MN) tramite un secondo ingresso pedonale scala B), scale munite di rispettivi ascensori.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il grande ufficio in esecuzione è indipendente e non è soggetto a nessuna servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Condominio DIAZ è una imponente fabbricato a sei piani fuori terra ed un piano interrato compresa fra Via SCHIANTARELLI e Piazza DIAZ ad ASOLA (MN) ed è costruito con pilastri in cemento armato, murature di mattoni pieni per le strutture verticali e da solai in latero cemento armato per i solai dei vari piani per le strutture orizzontali. E' dotato di riscaldamento comune condominiale con centrale termica al piano interrato. In particolare il grande ufficio ha un riscaldamento condominiale con termosifoni in ghisa ed un impianto di raffrescamento indipendente con split interni e con macchine moto condensanti DAIKIN poste a muro sul terrazzino prospiciente il cortile interno. I pavimenti sono in legno laminato color beige posto sopra i pavimenti preesistenti, gli infissi esterni sono in alluminio con vetri termici, le pareti divisorie i vari uffici interni sono in vetro antisfondamento con telai in alluminio, esistono armadiature in legno a muro. Tutto questo comporta un effetto di trasparenza e valorizza gli spazi del grande ufficio. L'ingresso del grande ufficio dalla scala A) è dotato di porta blindata mentre l'ingresso dalla scala B) è dotato di porta in vetro antisfondamento con telaio in alluminio scorrevole elettricamente.

Il grande ufficio è dotato di impianto elettrico, di impianto dell'acqua potabile e dell'acqua calda per uso sanitario nei vari bagni e nella cucina posta nel vano disbrigo.

Il grande ufficio ha come pertinenze una grande cantina ubicata al piano interrato ed ha anche una piccola soffitta ubicata al sesto piano.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il grande ufficio, facente parte del " _____ condominio edificato nell'anno 1967 a ridosso della Via SCHIANTARELLI e della Piazzetta DIAZ, è risultato libero da persone e da cose fatta eccezione per qualche armadietto a muro e l'arredo di una cucina.

PROVENIENZE VENTENNALI

STORIA VENTENNALE DEGLI IMMOBILI:

Così come desunto dalla Relazione Ventennale redatta dal Notaio Giulia MESSINA VITRANO, Notaio in Corleone, datata 07/12/2023, agli atti della presente esecuzione, per l'unità immobiliare in oggetto, così identificata, prima del necessario aggiornamento catastale presso Agenzia delle Entrate Catasto Fabbricati Pratica

n°MN0017341 in atti dal 16/02/2024,;

Catasto Fabbricati del Comune di ASOLA (MN) Foglio 27 Particella 157 Subalterno 305 Natura A10 Consistenza 19 vani indirizzo VIA ANTONIO SCHIANTARELLI, soggetto a procedura esecutiva a carico di **** Omissis **** Sede Codice Fiscale **** Omissis **** per la piena proprietà 1/1, nel ventennio preso in esame, alla data del 21/08/2023, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

-Ad **** Omissis ****, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Foglio 27 Particella 157 Sub. 305 è pervenuta per atto di compravendita del 12/06/2015 Numero di repertorio 1653/1078 Notaio ROTONDA ROBERTA Sede BRESCIA trascritto il 26/06/2015 nn.2372/1638 da potere di (per 4/6), **** Omissis **** Nato il 11/08/1969 a ASOLA (MN) Codice fiscale **** Omissis **** e **** Omissis **** Nata il (per 1/6 ciascuno)

-Ai suddetti **** Omissis **** e **** Omissis ****, l'immobile era così pervenuto:

-A per la quota di 1/2, unitamente a **** Omissis ****, per l'ulteriore quota di 1/2, gli ex immobili Foglio 27 Particella 157 Sub.52 e Sub.53 per atto di compravendita del 20/12/2005 Numero di repertorio 36989/2714 Notaio GALASSI PAOLA Sede ROVERBELLA (MN) trascritto il 29/12/2005 nn.7226/4143 da potere di

-A per la quota di 1/2, unitamente a **** Omissis ****, per l'ulteriore quota di 1/2, l'ex immobile Foglio 27 Particella 157 Sub.50 per atto di compravendita del 03/03/2009 Numero di repertorio 39629/3737 Notaio GALASSI PAOLA Sede ROVERBELLA (MN) trascritto il 27/03/2009 nn.1574/954 da potere di

-A **** Omissis **** e **** Omissis ****, per la quota pari a 1/6 ciascuno dell'immobile Foglio 27 Particella 157 Sub.305 per successione legittima in morte di **** Omissis **** deceduto il 10/11/2013 registrata il 13/05/2015 den.824/9990 UFFICIO REGISTRO BRESCIA 1, trascritta il 30/06/2015 ai nn.2427/1673.

N.B. Risulta trascritta in data 26/06/2015 ai nn.2371/1637 accettazione tacita dell'eredità nascente da atto Notaio Rotondo Roberta Sede BRESCIA del 12/06/2015, in morte di **** Omissis **** Nato **** Omissis **** e **** Omissis ****.

-Ai sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** gli immobili erano pervenuti giusto atto di vendita in Notar Dellapina Vittorio del 08/11/1970 rep.n.13090 trascritto il 03/12/1970 ai nn.3234/2052, da potere di **** Omissis **** **** Omissis ****, **** Omissis ****, e **** Omissis ****,

A seguito di quanto sopra risulta la continuità storica delle trascrizioni e la regolarità delle stesse.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a ** il 26/06/2015
Reg. gen. 2373 - Reg. part. 383
Importo: € 1.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 500.000,00

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Mantova il 27/02/2023
Reg. gen. 795 - Reg. part. 95
Importo: € 77.980,72
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 07/08/2023
Reg. gen. 3963 - Reg. part. 2938
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

“La Notaio Giulia Messina Vitrano CERTIFICA, altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della relazione sopra evidenziata, alla data del 21/08/2023, risulta essere così censito: -Catasto fabbricati di ASOLA (MN) foglio 27 Particella 157 Subalterno 305 Natura A10 Classe 2 Consistenza 19 vani Totale: 375 mq. Totale escluse le aree scoperte 375 mq Rendita catastale Euro 3.287,25 Indirizzo VIA ANTONIO SCHIANTARELLI n.16 Piano T-1, in ditta a: **** Omissis **** COMUNE Codice fiscale **** Omissis **** piena proprietà 1/1
Dati derivanti da: VARIAZIONE del 26/11/2013 Pratica n.MN0122151 in atti dal 26/11/2013 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.49736.1/2013)
Dati deivanti da: VARIAZIONE del 26/11/2013 in atti dal 26/11/2013 (n.049736/2013)
Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/05/2018 in atti dal 11/05/2018 (n.006077/2018)
Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/11/2014 Pratica n. MN0097339 in atti dal 26/11/2014
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.41056.1/2014) – Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti
Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015.
Corleone 7 dicembre 2023”

NORMATIVA URBANISTICA

Sempre dall’accesso agli atti sopra detto il fabbricato in esecuzione, Fg.27 Mapp.157 Sub.305, risulta regolare sotto l’aspetto urbanistico. Si precisa, inoltre, che l’immobile in esecuzione ha evidenziato la piena conformità catastale, infatti lo stato dei luoghi visionato corrisponde dopo il necessario aggiornamento catastale, PRATICA n.MN0017341 in atti dal 16/02/2024, con le planimetrie catastali oggi vigenti.

Il CTU segnala che il progetto approvato dal Comune di ASOLA (MN), con Pratica EDILIZIA n°16080 del 24/09/2013, prevedeva due ingressi attigui dall’atrio scale comuni (ingresso Via Schiantarelli 16) mentre in realtà sul posto gli ingressi sopradetti sono stati ridotti ad uno solo, vedasi planimetrie catastali aggiornate dal CTU, essendo stata chiusa con muratura una porta. Quindi questa piccola difformità dovrà essere sanata presso il Comune di ASOLA (MN) con una spesa di €.500,00 per diritti comunali e €.1.500,00 per spese tecniche per la produzione di pratica ed elaborati grafici necessari per un totale di €.2.000,00.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Con accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di ASOLA (MN) con mail pec del 30/12/2023 ore 8:35 per accesso agli atti e successiva integrazione di domanda sempre per accesso agli atti sul portale "SUAP COMUNE DI ASOLA", il CTU è riuscito finalmente a ritirare in data 22/01/2024 i seguenti documenti dal Comune:

-LICENZA DI COSTRUZIONE per la costruzione di "condominio denominato DIAZ" rilasciata dal Comune di ASOLA (MN) PRATICA EDILIZIA N.50/1967 del 13/12/1967 al Sig. _____ per l'edificio in Piazza DIAZ ad ASOLA (MN);

-CERTIFICATO DI ABITABILITA' per il "Condominio DIAZ" sito in ASOLA (MN) Via SCHIANTARELLI - Piazzetta DIAZ adibito ad uso negozi con sovrastanti abitazioni e uffici rilasciato dal Comune di ASOLA (MN), Pratica 12/1970 del 29/09/1070, al Sig.

-NULLA OSTA rilasciato dal SOPRINTENDENTE ai Monumenti delle province di Verona, Cremona e Mantova N.di Prot. 4846 del 15/11/1967 per la costruzione dell'edificio sul Mapp.156-157-158 del Foglio 27 Comune di ASOLA (MN) di cui il _____ è il Mapp.157 del Fg.27, con relativa planimetria;

-LICENZA DI COSTRUZIONE N.56/1976 per la trasformazione attuali uffici in Via Schiantarelli in n°3 appartamenti e 1 ufficio siti nel

-PERMESSO DI COSTRUIRE N.4/2006 per la "FORMAZIONE d'UFFICIO CON CAMBIO di DESTINAZIONE D'USO e MODIFICHE INTERNE" nel fabbricato in Via Schiantarelli Fg.27 Mapp.157 Parte, rilasciato dal Comune di ASOLA (MN) in data 15/02/2006 alla Ditta proprietaria **** Omissis **** con relative Tavole di Progetto e Relazione Tecnica;

-DIA (DENUNCIA di INIZIO ATTIVITA') Pratica Edilizia N.5085/2013 del 15/03/2013 relativa alla costruzione "AMPLIAMENTO LOCALI ESISTENTI CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA ABITAZIONE A UFFICIO" comunicata al Comune di ASOLA (MN) in data 17/04/2013 Prot.0006955 da **** Omissis **** e dal D.L. **** Omissis ****, con relativa DICHIARAZIONE del D.L. che l'intervento non comporta opere interne strutturali;

-SEGRALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' dichiarata da **** Omissis **** al Comune di ASOLA (MN) prot.0016080 del 24/09/2013 per "l'INTERVENTO DI VARIANTE IN CORSO D'OPERA DI OPERE INTERNE PRATICA DIA n.5085 del 15/03/2013 relativa all'immobile sito in Via Schiantarelli Fg.27 Mapp.157/parte", con allegate relative Tavole di Progetto;

-CHIUSURA PROCEDIMENTO D.I.A. n°16080 del 24/09/2013 comunicata dal Comune di ASOLA (MN) prot.16347/2013 in data 28(09/2013 al Sig. **** Omissis **** e al D.L. **** Omissis **** riguardante la "VARIANTE ALLA DIA N.5085 del 15/03/2013 Relativa ad AMPLIAMENTO LOCALI ESISTENTI CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA ABITAZIONE AD UFFICIO", con relative Tavole di Progetto.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alla regola d'arte del grande ufficio (Mapp.157 Sub.305 Fg.27) rilasciata dalla società _____ in data 09/12/2013 alla società **** Omissis ****;

Esiste la dichiarazione di conformità degli impianti di riscaldamento-idrico-sanitario-climatizzazione alla regola d'arte del grande ufficio (Mapp.157 Sub.305 Fg.27) rilasciata dalla società _____ di _____ in data 31/10/2013 alla società **** Omissis ****;

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 7.776,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 15.873,16

Il grande ufficio (Mapp.157 Sub.305) è in condominio, e precisamente al primo piano del ed è servito sia dalla scala comune A) che dalla scala comune B) e dai relativi ascensori. Al piano interrato il grande ufficio ha una grande cantina come pertinenza ed al piano sesto una piccola soffitta anch'essa come pertinenza.

L'Amministratore del Condominio è la Dott.ssa INGRID MANFREDI, con Studio in Via Arini n°52 BOZZOLO (MN) Tel. 0375/781554 ed e-mail: info@studiomanfredi.it, che ha comunicato per mail che i millesimi di proprietà di **** Omissis **** sono 99,675 e precisamente, essendo il grande ufficio l'unione di due interni 30 e 33, per l'interno 30 scala comune A) su Via Schiantarelli i millesimi di proprietà sono 61,58 e per l'interno 33 scala comune B) su Piazzetta DIAZ i millesimi di proprietà sono 38,095.

Inoltre l'Amministratore ha comunicato che le spese condominiali annue per l'unità immobiliare, Mapp.157 Sub.305, suddivise in contabilità, come sopra detto, come interno 30 (Scala A) e interno 33 (Scala B), tenuto conto che il Condominio DIAZ ha una gestione centralizzata del riscaldamento e dell'acqua calda sanitaria, sono così contabilizzate:

-anno 19/20 proprietà + conduzione Unità 30 euro 5.079,00
-anno 19/20 proprietà + conduzione Unità 33 euro 860,00
-anno 20/21 proprietà + conduzione Unità 30 euro 4.030,00
-anno 20/21 proprietà + conduzione Unità 33 euro 830,00
-anno 21/22 proprietà + conduzione Unità 30 euro 6.935,00
-anno 21/22 proprietà + conduzione Unità 33 euro 841,00

Infine l'Amministratore ha comunicato al CTU, con mail del 28/02/2024, che i debiti della Società **** Omissis **** verso il condominio, per le spese condominiali non pagate, ammontano ad oggi a €. 12.048,00 (euro dodicimila quarantotto e centesimi zero).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Asola (MN) - via Schiantarelli 16
Trattasi di un grande ufficio (Mapp.157 Sub.305) posto al primo piano di un enorme fabbricato condominiale denominato "CONDOMINIO DIAZ", sito nella zona centrale del Comune di ASOLA (MN), composto da n°36 unità immobiliari distribuite su cinque piani fuori terra oltre ad un piano interrato in cui ci sono garage e cantine. Esiste anche un sesto piano sottotetto, raggiungibile solo dalle scale del quinto piano, in cui sono ubicate piccole soffitte. Il grande ufficio in esecuzione deriva originariamente dall'unione di tre appartamenti fra di loro attigui. L'accesso al grande ufficio avviene da due ingressi, uno dalla scala A) con ingresso da Via SCHIANTARELLI 16 ed uno dalla scala B) con ingresso da Piazza DIAZ n°7. Sia la scala A) che la scala B) sono dotate di ascensore. I garage e le cantine al piano interrato

del Condominio DIAZ hanno accesso carraio e pedonale dalla pubblica Piazza DIAZ. Il grande ufficio è dotato di due pertinenze quali una grande cantina al piano interrato dove venivano posti i fascicoli archiviati, fascicoli che venivano trasferiti per comodità dal balcone al primo piano, prospiciente il cortile interno condominiale, con un verricello elettrico montato all'estremità di un braccio meccanico girevole, e una piccola soffitta al sesto piano dotata di scaffalature in metallo oltre alle porzioni di condominio di cui all'Art.1117 del Codice Civile. Tutto l'appezzamento di terreno su cui sorge il Condominio DIAZ, unitamente al suo cortile interno e relativa rampa di accesso ammonta a mq.941. Il Grande Ufficio si compone di due ingressi, ampie zone di comunicazione fra i quattro uffici ricavati al suo interno, tutti con divisorie in vetro montate su telai in alluminio con porte scorrevoli, una zona per la sala riunioni, un paio di zone di disbrigo di cui una attrezzata a cucina, tre bagni-WC con relativi antibagno, di numerose scaffalature in legno a parete e numero quattro balconi. Il Grande Ufficio è dotato di molte finestre che lo rendono particolarmente luminoso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 157, Sub. 305, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 359.000,00

L'analisi di mercato svolto in loco ha evidenziato la presenza di una ripresa di richieste di uffici soprattutto in centri storici di paesi operosi e tranquilli.

La fascia di prezzo su cui si inseriscono immobili di questa tipologia, visti i valori OMI, visti tutti gli impianti esistenti al servizio del grande ufficio, viste le sue due pertinenze, vista la posizione centralissima del bene esecutato, visto il buon stato di conservazione del bene esecutato, si aggira sui 1.100,00 euro/mq, che stante la vendita a seguito di esecuzione immobiliare lo scrivente CTU ritiene di abbassare di un 20%, quindi identificando così il parametro di stima in Euro 880,00 Euro/mq.

Il valore così stimato viene arrotondato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Asola (MN) - via Schiantarelli 16	408,18 mq	880,00 €/mq	€ 359.198,40	100,00%	€ 359.000,00
				Valore di stima:	€ 359.000,00

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

Mantova, li 05/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Arvati Luciano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato n°1) Raccomandata A.R.1) datata 29/12/2023 spedita dal CTU all'esecutato
- ✓ Altri allegati - Allegato n°2) Raccomandata A.R.1) datata 29/12/2023 spedita dal CTU al legale rappresentante della ditta eseguita
- ✓ Altri allegati - Allegato n°3) Raccomandata del 29/12/2023 alla ditta eseguita e tornata al CTU per COMPIUTA GIACENZA;
- ✓ Altri allegati - Allegato n°4) Raccomandata del 29/12/2023 al legale rappresentante di della ditta eseguita e tornata al CTU poiché IRREPERIBILE;
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato n°5) Visure catastali in data 21/12/2023;
- ✓ Altri allegati - Allegato n°6) Domanda di accesso agli atti del CTU in data 29/12/2023 al Sindaco del Comune di ASOLA (MN) e successive domande sul portale SUAP COMUNE DI ASOLA (MN);
- ✓ Altri allegati - Allegato n°7) Documenti rilasciati dal Comune di ASOLA (MN) inerenti il bene immobile eseguita;
- ✓ Foto - Allegato n°8) n°43 fotografie del bene eseguita scattate dal CTU nel sopralluogo del 24/01/2024;
- ✓ Altri allegati - Allegato n°9) Copia VERBALE di ASSISTENZA al CTU redatto da SOVEMO SRL in datato 24/01/2024;
- ✓ Altri allegati - Allegato n°10) Istanza del CTU in data 08/01/2024 e in data 08/02/2024 al G.E. per autorizzazione all'acatastamento e proroga termini di deposito perizia con relativa autorizzazione del Giudice Esecutore in data 09/02/2024;
- ✓ Altri allegati - Allegato n°11) Aggiornamento degli atti catastali eseguito dal CTU in data 16/02/2024;
- ✓ Altri allegati - Allegato n°12) Controllo in Catasto delle visure catastali aggiornate in data 22/02/2024;
- ✓ Altri allegati - Allegato n°13) Scheda di controllo e Relazione dell'Avvocato della SO.VE.MO. SRL;
- ✓ Altri allegati - Allegato n°14) Richiesta Visura Camerale alla Camera di COMMERCIO di BRESCIA per la Società eseguita ed ottenimento della relativa VISURA ORDINARIA;
- ✓ Altri allegati - Allegato n°15) Invio in data 28/12/2023 delle planimetrie dei fabbricati eseguiti alla SO.VE.MO. SRL unitamente alla lettera del CTU di convocazione sopralluogo presso il bene eseguita e altri documenti;
- ✓ Altri allegati - Allegato n°16) Comunicazione al CTU dei millesimi di proprietà e altri dati per il bene eseguita da parte dell'Amministratore del Condominio DIAZ.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Asola (MN) - via Schiantarelli 16
Trattasi di un grande ufficio (Mapp.157 Sub.305) posto al primo piano di un enorme fabbricato condominiale denominato "CONDOMINIO DIAZ", sito nella zona centrale del Comune di ASOLA (MN), composto da n°36 unità immobiliari distribuite su cinque piani fuori terra oltre ad un piano interrato in cui ci sono garage e cantine. Esiste anche un sesto piano sottotetto, raggiungibile solo dalle scale del quinto piano, in cui sono ubicate piccole soffitte. Il grande ufficio in esecuzione deriva originariamente dall'unione di tre appartamenti fra di loro attigui. L'accesso al grande ufficio avviene da due ingressi, uno dalla scala A) con ingresso da Via SCHIANTARELLI 16 ed uno dalla scala B) con ingresso da Piazza DIAZ n°7. Sia la scala A) che la scala B) sono dotate di ascensore. I garage e le cantine al piano interrato del Condominio DIAZ hanno accesso carraio e pedonale dalla pubblica Piazza DIAZ. Il grande ufficio è dotato di due pertinenze quali una grande cantina al piano interrato dove venivano posti i fascicoli archiviati, fascicoli che venivano trasferiti per comodità dal balcone al primo piano, prospiciente il cortile interno condominiale, con un verricello elettrico montato all'estremità di un braccio meccanico girevole, e una piccola soffitta al sesto piano dotata di scaffalature in metallo oltre alle porzioni di condominio di cui all'Art.1117 del Codice Civile. Tutto l'appezzamento di terreno su cui sorge il Condominio DIAZ, unitamente al suo cortile interno e relativa rampa di accesso ammonta a mq.941. Il Grande Ufficio si compone di due ingressi, ampie zone di comunicazione fra i quattro uffici ricavati al suo interno, tutti con divisorie in vetro montate su telai in alluminio con porte scorrevoli, una zona per la sala riunioni, un paio di zone di disbrigo di cui una attrezzata a cucina, tre bagni-WC con relativi antibagno, di numerose scaffalature in legno a parete e numero quattro balconi. Il Grande Ufficio è dotato di molte finestre che lo rendono particolarmente luminoso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 157, Sub. 305, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Sempre dall'accesso agli atti sopra detto il fabbricato in esecuzione, Fg.27 Mapp.157 Sub.305, risulta regolare sotto l'aspetto urbanistico. Si precisa, inoltre, che l'immobile in esecuzione ha evidenziato la piena conformità catastale, infatti lo stato dei luoghi visionato corrisponde dopo il necessario aggiornamento catastale, PRATICA n.MN0017341 in atti dal 16/02/2024, con le planimetrie catastali oggi vigenti. Il CTU segnala che il progetto approvato dal Comune di ASOLA (MN), con Pratica EDILIZIA n°16080 del 24/09/2013, prevedeva due ingressi attigui dall'atrio scale comuni (ingresso Via Schiantarelli 16) mentre in realtà sul posto gli ingressi sopraddetti sono stati ridotti ad uno solo, vedasi planimetrie catastali aggiornate dal CTU, essendo stata chiusa con muratura una porta. Quindi questa piccola difformità dovrà essere sanata presso il Comune di ASOLA (MN) con una spesa di €.500,00 per diritti comunali e €.1.500,00 per spese tecniche per la produzione di pratica ed elaborati grafici necessari per un totale di €.2.000,00.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 117/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Asola (MN) - via Schiantarelli 16		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 157, Sub. 305, Categoria A10	Superficie	408,18 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del Condominio DIAZ è buono, così come lo stato di conservazione del grande ufficio, da segnalare che sono stati lasciati tutti gli impianti tecnici, quali split dei condizionatori e le relative macchine moto condensanti e gli impianti di illuminazione ed elettrici ubicati in parte nel controsoffitto che rende gradevole il grande ufficio		
Descrizione:	<p>Trattasi di un grande ufficio (Mapp.157 Sub.305) posto al primo piano di un enorme fabbricato condominiale denominato "CONDOMINIO DIAZ", sito nella zona centrale del Comune di ASOLA (MN), composto da n°36 unità immobiliari distribuite su cinque piani fuori terra oltre ad un piano interrato in cui ci sono garage e cantine. Esiste anche un sesto piano sottotetto, raggiungibile solo dalle scale del quinto piano, in cui sono ubicate piccole soffitte. Il grande ufficio in esecuzione deriva originariamente dall'unione di tre appartamenti fra di loro attigui. L'accesso al grande ufficio avviene da due ingressi, uno dalla scala A) con ingresso da Via SCHIANTARELLI 16 ed uno dalla scala B) con ingresso da Piazza DIAZ n°7. Sia la scala A) che la scala B) sono dotate di ascensore. I garage e le cantine al piano interrato del Condominio DIAZ hanno accesso carraio e pedonale dalla pubblica Piazza DIAZ. Il grande ufficio è dotato di due pertinenze quali una grande cantina al piano interrato dove venivano posti i fascicoli archiviati, fascicoli che venivano trasferiti per comodità dal balcone al primo piano, prospiciente il cortile interno condominiale, con un verricello elettrico montato all'estremità di un braccio meccanico girevole, e una piccola soffitta al sesto piano dotata di scaffalature in metallo oltre alle porzioni di condominio di cui all'Art.1117 del Codice Civile. Tutto l'appezzamento di terreno su cui sorge il Condominio DIAZ, unitamente al suo cortile interno e relativa rampa di accesso ammonta a mq.941. Il Grande Ufficio si compone di due ingressi, ampie zone di comunicazione fra i quattro uffici ricavati al suo interno, tutti con divisorie in vetro montate su telai in alluminio con porte scorrevoli, una zona per la sala riunioni, un paio di zone di disbrigo di cui una attrezzata a cucina, tre bagni-WC con relativi antibagno, di numerose scaffalature in legno a parete e numero quattro balconi. Il Grande Ufficio è dotato di molte finestre che lo rendono particolarmente luminoso.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a ** il 26/06/2015
Reg. gen. 2373 - Reg. part. 383
Importo: € 1.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 500.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Mantova il 27/02/2023
Reg. gen. 795 - Reg. part. 95
Importo: € 77.980,72
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 07/08/2023
Reg. gen. 3963 - Reg. part. 2938
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****