
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Incudini Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 50/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto Unico	5
Descrizione	6
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Roncoferraro (MN) - via Randaccio, 119	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Roncoferraro (MN) - via Randaccio, 119.....	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Roncoferraro (MN) - via Randaccio, 119	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Roncoferraro (MN) - via Randaccio, 119.....	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Roncoferraro (MN) - via Randaccio, 119	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Roncoferraro (MN) - via Randaccio, 119.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Roncoferraro (MN) - via Randaccio, 119	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Roncoferraro (MN) - via Randaccio, 119.....	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Roncoferraro (MN) - via Randaccio, 119	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Roncoferraro (MN) - via Randaccio, 119.....	10
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Roncoferraro (MN) - via Randaccio, 119.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Roncoferraro (MN) - via Randaccio, 119.....	11
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Roncoferraro (MN) - via Randaccio, 119.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Roncoferraro (MN) - via Randaccio, 119.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Roncoferraro (MN) - via Randaccio, 119.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Roncoferraro (MN) - via Randaccio, 119.....	12
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Roncoferraro (MN) - via Randaccio, 119.....	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Roncoferraro (MN) - via Randaccio, 119.....	13

Provenienze Ventennali	13
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Roncoferraro (MN) - via Randaccio, 119.....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Roncoferraro (MN) - via Randaccio, 119.....	15
Formalità pregiudizievoli	16
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Roncoferraro (MN) - via Randaccio, 119.....	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Roncoferraro (MN) - via Randaccio, 119.....	17
Normativa urbanistica	18
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Roncoferraro (MN) - via Randaccio, 119.....	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Roncoferraro (MN) - via Randaccio, 119.....	18
Regolarità edilizia	18
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Roncoferraro (MN) - via Randaccio, 119.....	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Roncoferraro (MN) - via Randaccio, 119.....	21
Stima / Formazione lotti.....	22
Riserve e particolarità da segnalare	23
Riepilogo bando d'asta.....	25
Lotto Unico	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 50/2021 del R.G.E.....	26
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 805.000,00	26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	27
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Roncoferraro (MN) - via Randaccio, 119.....	27
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Roncoferraro (MN) - via Randaccio, 119.....	27

INCARICO

In data 08/06/2021, il sottoscritto Geom. Incudini Andrea, con studio in Via Montanara e Curtatone, 57 - 46100 - Mantova (MN), email incudini_andrea@hotmail.it, PEC andrea.incudini@geopec.it, Tel. 388 8445848, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/06/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Roncoferraro (MN) - via Randaccio, 119 (Coord. Geografiche: 45.09080; 11.00244)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Roncoferraro (MN) - via Randaccio, 119

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Roncoferraro (MN) - via Randaccio, 119
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Roncoferraro (MN) - via Randaccio, 119

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA RANDACCIO, 119

Gli immobili oggetto di stima risultano essere parte del complesso denominato "Corte Pelagallo" situato in via Randaccio al civico 119, località Casale del Comune di Roncoferraro (MN). L'accesso ai vari fabbricati avviene tramite cancello carrabile dalla via pubblica. Il complesso risulta in zona periferica, decentrato rispetto ai principali servizi pubblici. Il collegamento alla località di Casale, ove si trovano i mezzi pubblici per raggiungere i vari centri abitati con i servizi principali, avviene tramite una strada comunale priva di trasporto pubblico.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA RANDACCIO, 119

Gli immobili oggetto di stima risultano essere dei terreni agricoli adiacenti al complesso denominato "Corte Pelagallo" situato in via Randaccio al civico 119, località Casale del Comune di Roncoferraro (MN).

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA RANDACCIO, 119

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA RANDACCIO, 119

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA RANDACCIO, 119

Confini partendo da nord e proseguendo in senso orario:

- COMPLESSO IMMOBILIARE: mappale 100, mappale 98, mappale 63, particella B, via Randaccio;

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA RANDACCIO, 119

Confini partendo da nord e proseguendo in senso orario:

- TERRENO MAPPALE 98: mappale 85, mappale 56, mappale 65, mappale 100;

- TERRENO MAPPALE 100: mappale 98, mappale 56, mappale 65, mappale 64, mappale 99, mappale 119, mappale 85;

- TERRENO MAPPALE 99: mappale 100, mappale 65, mappale 64, via Randaccio, mappale 63, mappale 119;

- TERRENO MAPPALE 63: mappale 119, mappale 99, via Randaccio;

- TERRENO MAPPALE 61: via Randaccio, corso d'acqua;

- TERRENO MAPPALE 58: via Randaccio, corso d'acqua, mappale 86.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA RANDACCIO, 119

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
BLOCCO "A" UNITA' 1 PIANO TERRA	368,16 mq	368,16 mq	1,00	368,16 mq	0,00 m	T
BLOCCO "A" UNITA' 1 PIANO TERRA PORTICO	10,30 mq	10,30 mq	0,30	3,09 mq	0,00 m	T
BLOCCO "A" UNITA' 1 PIANO PRIMO	324,73 mq	324,73 mq	1,00	324,73 mq	0,00 m	1
BLOCCO "A" UNITA' 2 PIANO TERRA	76,92 mq	76,92 mq	0,40	30,77 mq	0,00 m	T
BLOCCO "A" UNITA' 2 PIANO PRIMO	303,97 mq	303,97 mq	0,40	121,59 mq	0,00 m	1
BLOCCO "A" UNITA' 2 PIANO SECONDO	227,98 mq	227,98 mq	0,20	45,60 mq	0,00 m	2

BLOCCO "A" UNITA' 3	91,43 mq	91,43 mq	1,00	91,43 mq	0,00 m	T
BLOCCO "B" PIANO TERRA	432,18 mq	432,18 mq	0,50	216,09 mq	0,00 m	T
BLOCCO "B" PIANO TERRA PORTICO	210,64 mq	210,64 mq	0,15	31,60 mq	0,00 m	T
BLOCCO "B" PIANO PRIMO	436,60 mq	436,60 mq	0,10	43,66 mq	0,00 m	1
BLOCCO "C" UNITA' 1 PIANO TERRA	375,91 mq	375,91 mq	0,50	187,96 mq	0,00 m	T
BLOCCO "C" UNITA' 1 PIANO TERRA PORTICI	155,50 mq	155,50 mq	0,15	23,32 mq	0,00 m	T
BLOCCO "C" UNITA' 1 PIANO PRIMO	235,50 mq	235,50 mq	0,15	35,32 mq	0,00 m	1
BLOCCO "C" UNITA' 1 PIANO TERRA E PIANO PRIMO	302,00 mq	302,00 mq	1,00	302,00 mq	0,00 m	T-1
BLOCCO "D" PIANO TERRA E PRIMO	212,29 mq	212,29 mq	0,10	21,23 mq	0,00 m	T-1
BLOCCO "D" PORTICO	30,88 mq	30,88 mq	0,03	0,93 mq	0,00 m	T
BLOCCO "E" POLLAIO	30,43 mq	30,43 mq	0,10	3,04 mq	0,00 m	T
AREA CORTIVA COMUNE AI FABBRICATI	9619,96 mq	9619,96 mq	0,10	962,00 mq	0,00 m	T
BLOCCO "A" UNITA' 4	81,90 mq	81,90 mq	1,00	81,90 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				2894,42 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2894,42 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il bene può risultare comodamente divisibile in natura, tuttavia permangono i vincoli di seguito indicati nell'apposita sezione. Al fine di una migliore comprensione inerentemente l'individuazione dei fabbricati si rimanda all'allegato "A" depositato con l'elaborato peritale.

Si specifica che nel calcolo delle superfici commerciali dell'immobile si è fatto riferimento alla sola superficie lorda utile ai fini della valutazione.

Per quanto concerne il blocco "D" non si è potuto effettuare rilevazioni in quanto dichiarato dalla proprietà pericolante e transennato esternamente. Pertanto si sono utilizzate le superfici riportate nell'elaborato grafico. Il coefficiente riportato nella tabella sovrastante risulta necessario al fine di poter adeguare la valutazione delle varie porzioni di fabbricato rispetto ad un unico valore riportato successivamente nella sezione dedicata alla valutazione, pertanto il totale superficie convenzionale NON CORRISPONDE al totale della superficie lorda dei fabbricati.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA RANDACCIO, 119

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
---------------------	-------------------------	-------------------------	---------------------	--------------------------------	----------------	--------------

				e		
TERRENO FOGLIO 70 PARTICELLA 58	210,00 mq	210,00 mq	1,00	210,00 mq	0,00 m	T
TERRENO FOGLIO 70 PARTICELLA 61	380,00 mq	380,00 mq	1,00	380,00 mq	0,00 m	T
TERRENO FOGLIO 70 PARTICELLA 63	910,00 mq	910,00 mq	1,00	910,00 mq	0,00 m	T
TERRENO FOGLIO 70 PARTICELLA 98	180,00 mq	180,00 mq	1,00	180,00 mq	0,00 m	T
TERRENO FOGLIO 70 PARTICELLA 99	1430,00 mq	1430,00 mq	1,00	1430,00 mq	0,00 m	T
TERRENO FOGLIO 70 PARTICELLA 100	20200,00 mq	20200,00 mq	1,00	20200,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				23310,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				23310,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

I terreni in questione, ad eccezione di quelli adiacenti alla sede stradale, risultano comodamente divisibili. Tuttavia permangono i vincoli indicati nell'apposita sezione. Si precisa inoltre che le superfici utilizzate ed indicate per la stima dei beni (sia netta che lorda) risultano essere quelle presenti in visura catastale allegata.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA RANDACCIO, 119

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	70	119	2		A3	1	5 vani		173,01 €	T	
	70	119	3		B1	U	14960 mq		12361,9 €	T-1-2	
	70	119	4		B1	U	915 mq		756,09 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Si precisa che risulta presente anche il subalterno 5 della particella 119 foglio 70 come bene comune non censibile.

In fase di sopralluogo è stato rilevato che lo stato dei luoghi presentava difformità, pertanto al fine di allineare lo stato dei luoghi con quanto depositato in Agenzia delle Entrate è stata redatta una nuova pratica DOCFA per le unità di cui ai subalterni 2 e 3 del foglio 119.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA RANDACCIO, 119

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
70	58				Seminativo	1	210 mq	2,29 €	1,95 €	
70	61		AA		Seminativo	1	300 mq	3,27 €	2,79 €	
70	61		AB		Prato	U	80 mq	0,25 €	0,29 €	
70	63				Seminativo	1	910 mq	10 €	8,46 €	
70	98		AA		Seminativo	1	100 mq	1,09 €	0,93 €	
70	98		AB		Vigneto	1	80 mq	0,95 €	0,66 €	
70	99				Seminativo	1	1430 mq	15,72 €	13,29 €	
70	100				Seminativo	1	20200 mq	219,97 €	187,78 €	

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA RANDACCIO, 119

Si fa presente che sui beni oggetto di pignoramento risulta essere presente:

- per quanto concerne i terreni agricoli 2080 domanda per imboschimento di terreni agricoli, n. domanda 2018/00062103 (ultima consegnatomi) intestata a **** Omissis ****. La domanda, dopo consultazione con gli apparati preposti, si presume dovrà decadere, con l'obbligo di restituzione dei relativi importi percepiti.

- Nella pratica edilizia n. 107 del 1995 viene riportato per i fabbricati un vincolo cinquantennale di destinazione d'uso degli immobili sede di comunità terapeutica, vincolo tuttavia ancora ad oggi non consegnatomi ne reperito e non presente all'interno della pratica stessa, il presente perito effettuerà la valutazione degli immobili tenendo in considerazione la probabile esistenza dello stesso ancora in essere e verrà successivamente integrato l'elaborato peritale se lo stesso mi verrà consegnato;

- Gli immobili si trovano in zona ad alta sensibilità paesaggistica, con livello di cautela 1 per edifici isolati. Per l'elenco completo delle destinazioni e dei vincoli si rimanda alla consultazione del C.D.U. allegato ed alle tavole del P.G.T. del Comune di Roncoferraro;

- il compendio oggetto della presente esecuzione immobiliare viene posto in vendita con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA RANDACCIO, 119

Si fa presente che sui beni oggetto di pignoramento risulta essere presente:

- per quanto concerne i terreni agricoli 2080 domanda per imboscamento di terreni agricoli, n. domanda 2018/00062103 (ultima consegnatomi) intestata a **** Omissis ****. La domanda, dopo consultazione con gli apparati preposti, si presume dovrà decadere, con l'obbligo di restituzione dei relativi importi percepiti.
- Nella pratica edilizia n. 107 del 1995 viene riportato per i fabbricati un vincolo cinquantennale di destinazione d'uso degli immobili sede di comunità terapeutica, vincolo tuttavia ancora ad oggi non consegnatomi ne reperito e non presente all'interno della pratica stessa, il presente perito effettuerà la valutazione degli immobili tenendo in considerazione la probabile esistenza dello stesso ancora in essere e verrà successivamente integrato l'elaborato peritale se lo stesso mi verrà consegnato;
- Gli immobili si trovano in zona ad alta sensibilità paesaggistica, con livello di cautela 1 per edifici isolati. Per l'elenco completo delle destinazioni e dei vincoli si rimanda alla consultazione del C.D.U. allegato ed alle tavole del P.G.T. del Comune di Roncoferraro;
- il compendio oggetto della presente esecuzione immobiliare viene posto in vendita con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA RANDACCIO, 119

L'immobile, alla data del sopralluogo, si presentava complessivamente in scarso stato conservativo e manutentivo, con porzioni di immobili abitate e altre al grezzo. Per maggiori chiarimenti si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico e al capitolo "caratteristiche costruttive prevalenti".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA RANDACCIO, 119

Si specifica che l'accesso al mappale "B" non incluso nel presente elaborato peritale dovrà avvenire attraverso porzione di area di proprietà della parte eseguita (area cortiva mappale 119) costituendo pertanto servitù di passaggio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA RANDACCIO, 119

Gli immobili oggetto di stima risultano essere parte del complesso denominato "Corte Pelagallo" situato in via Randaccio al civico 119, località Casale del Comune di Roncoferraro (MN). L'accesso ai vari fabbricati avviene tramite cancello carrabile su area di proprietà dalla via stessa. Il complesso risulta in zona periferica, decentrato rispetto ai principali servizi pubblici ed il collegamento alla località di Casale, ove si trovano i mezzi pubblici per raggiungere i vari centri abitati con i servizi principali avviene tramite una strada comunale priva di trasporto pubblico. La corte risulta composta da cinque corpi di fabbrica principali oltre i terreni agricoli e l'area pertinenziale. Per quanto concerne l'individuazione dei fabbricati si fa riferimento all'allegato "A"

depositato assieme all'elaborato peritale.

BLOCCO "A" UNITA' 1: trattasi del blocco principale frontalmente l'ingresso del compendio, attualmente disabitato, veniva inizialmente utilizzato al piano terra come ufficio e zona mensa con cucina ed al piano primo come zona magazzino -ripostiglio. Si rileva una piccola porzione a ovest adibita probabilmente a residenza, con locali indicati come soggiorno e stanze. Si trova in scarso stato manutentivo e conservativo, apparentemente disabitata da tempo e con problemi di umidità nelle varie stanze, si rilevano in alcuni punti quali il disimpegno ed un locale al piano primo cedimenti del controsoffitto.

BLOCCO "A" UNITA' 2: porzione in totale abbandono ed in stato apparentemente "grezzo", le murature perimetrali non risultano intonacate, principalmente priva di impianti, serramenti interni e finiture, con porzioni di copertura danneggiate. Si sviluppa su tre piani totali.

BLOCCO "A" UNITA' 3 E 4: porzioni comprendente un solo piano terra in discreto stato manutentivo e conservativo, l'unità 3 risulta essere catastalmente unità abitativa, occupata abitualmente, mentre l'unità 4 risulta catastalmente lavanderia-asciugatoio-infermeria. In particolare nell'unità 4 troviamo evidenti segni di umidità che hanno portato ad un distacco superficiale della finitura.

Il blocco "A" presenta tramite tre ingressi, due posti esternamente e uno internamente all'unità due, l'accesso alle sottofondazioni con altezza media inferiore a 1,5 mt. Si precisa che parte di queste porzioni non è stato possibile rilevarle in quanto intercluse.

BLOCCO "B": trattasi di ex laboratorio con sala polivalente. L'edificio era probabilmente una ex stalla data la conformazione, presenta due piani di cui risultava accessibile solamente il piano terreno. L'interno si presenta in scarso stato manutentivo e conservativo, anch'esso apparentemente non utilizzato da parecchio tempo. Il solaio presenta una flessione delle travi principali la quale necessiterebbe di verifiche statiche da parte di uno strutturista al fine di determinarne l'effettivo stato. Le murature sia interne che perimetrali presentano ampie porzioni di intonaco distaccato e umidità nei vari ambienti. Si cita la presenza di una tettoia esterna con copertura presumibilmente in eternit.

BLOCCO "C": Suddiviso idealmente in due unità, presenta una porzione adibita a ex laboratorio con annesso magazzino e rustici-deposito ed una porzione abitativa disabitata. Parte della copertura nella zona "laboratorio e magazzini" risulta scoperta e danneggiata, l'accesso al piano primo di questa zona è risultato impossibile in quanto privo di scala. La parte abitativa, in scarso stato manutentivo e conservativo, presenta tracce di umidità interna ed esterna nella parte inferiore.

BLOCCO "D": risultato inaccessibile in quanto descritto dalla proprietà come pericolante. Internamente è stato riferito essere puntellato al fine di evitare eventuali crolli ed esternamente risulta delimitato per impedirne l'accesso.

BLOCCO "E": piccola struttura adibita a pollaio, in parte in muratura con sovrastante copertura ed in parte in pali di ferro con rete.

La situazione descritta risulta essere quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc.. Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA RANDACCIO, 119

Gli immobili oggetto di stima risultano essere terreni di natura agricola nella maggior parte con sovrastanti coltivazioni arboree come da documentazione fotografica allegata, adiacenti al complesso denominato "Corte Pelagallo" situato in via Randaccio al civico 119, località Casale del Comune di Roncoferraro (MN).

La situazione descritta risulta essere quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc.. Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA RANDACCIO, 119

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 14/12/2018

Stato della causa in corso per il rilascio

Il sottoscritto, sulla base delle informazioni assunte durante il sopralluogo effettuato, pur non avendo dati certi, presume quanto di seguito relazionato: tutti i fabbricati all'atto del sopralluogo non risultavano oggetto di contratti di locazione, ad eccezione dell'unità identificata catastalmente al foglio 70 particella 119 subalterno 3. Su suddetto immobile grava come indicatomi dall'Agenzia delle Entrate con pec in data 11/11/2021 comodato con valore dichiarato pari a 0, stipulato l'1/10/2018 e registrato in data 14/12/2018. Si precisa tuttavia che la porzione occupata all'atto del sopralluogo risultava essere quella identificata al foglio 70 particella 119 subalterno 2, mentre tutti gli altri fabbricati e/o porzioni risultavano libere e/o disabitate.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 0,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 0,00

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA RANDACCIO, 119

L'immobile risulta libero

Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte durante il sopralluogo effettuato, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato: come riportato nella comunicazione via P.E.C. del 11/01/2021 dell'Agenzia delle Entrate - direzione provinciale di Mantova, non compare alcun contratto registrato a nome dell'Esecutato presso l'Ufficio di competenza per gli immobili di cui al bene n.2.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA RANDACCIO, 119

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/01/1989 al 29/12/2004	**** Omissis ****	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Notaio Francesco Manetto	28/01/1989	51867	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	27/02/1989	1348	2101
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/2004 al 18/11/2010	**** Omissis ****	Atto tra vivi - mutamento di denominazione o ragione sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Notaio Nicolini Mario	29/12/2004	71181	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	02/02/2005	1127	1638
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/11/2010	**** Omissis ****	Atto tra vivi - mutamento di denominazione o ragione sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Notaio Iacoppe Pierpaolo	18/11/2010	31447	8271
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	29/11/2010	9267	15377
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto concerne il presente paragrafo, lo scrivente si attiene alla certificazione ipotecaria depositata agli atti dal precedente. Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile la redazione di nuovo ventennale.

NOTE:

Con atto emesso ai rogiti del Notaio Lubrano di Ricco Luca in data 20/07/2015 rep. n. 56259/17631 e trascritto il 23/07/2015 ai n.ri 7025/4964 la società **** Omissis **** trasferisce la sede legale da Roncoferraro (MN) a Curtatone (MN).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA RANDACCIO, 119

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/01/1989 al 29/12/2004	**** Omissis ****	Atto tra vivi - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Notaio Francesco Manetto	28/01/1989	51867	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	27/02/1989	1348	2101
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/2004 al 18/11/2010	**** Omissis ****	Atto tra vivi - mutamento di denominazione o ragione sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Notaio Nicolini Mario	29/12/2004	71181	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	02/02/2005	1127	1638
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/11/2010	**** Omissis ****	Atto tra vivi - mutamento di denominazione o ragione sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Notaio Iacoppe Pierpaolo	18/11/2010	31447	8271
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	29/11/2010	9267	15377
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto concerne il presente paragrafo, lo scrivente si attiene alla certificazione ipotecaria depositata agli atti dal precedente. Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile la redazione di nuovo ventennale.

NOTE:

Con atto emesso ai rogiti del Notaio Lubrano di Ricco Luca in data 20/07/2015 rep. n. 56259/17631 e trascritto il 23/07/2015 ai n.ri 7025/4964 la società **** Omissis **** trasferisce la sede legale da Roncoferraro (MN) a Curtatone (MN).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA RANDACCIO, 119

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 18/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 01/03/2012
Reg. gen. 306 - Reg. part. 2364
Importo: € 620.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 310.000,00
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 30/12/2013
Reg. gen. 1641 - Reg. part. 12874
Importo: € 204.757,06
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 102.378,53

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 22/03/2021
Reg. gen. 2450 - Reg. part. 3330
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Nel presente atto l'immobile indicato al foglio 70 particella 116 graffata alla particella 117 e alla particella 118 e alla particella 119 e alla particella 120 risulta essere soppresso, e attualmente censito al catasto urbano al foglio 70 particella 119 sub.ni 2,3,4 e 5 (BCNC). Si precisa che nella sezione D della nota di trascrizione viene riportato che il suddetto immobile genera i fabbricati censiti al foglio 70 mapp. 119/2-119/3-119/4-B. Tuttavia non risulta chiaro se "B" risulta essere il BCNC censito al subalterno 5 (mancante nell'elenco dei beni generati) oppure il fabbricato censito al foglio 70 particella B il quale NON RISULTA GENERATO DALLA SOPPRESSIONE DELLA PARTICELLA ORIGINALE PIGNORATA, e nemmeno presente nell'atto di pignoramento immobiliare fornitami.

Si precisa che le presenti iscrizioni e trascrizioni sono riferite a tutti i beni in esame nella presente perizia, nel campo "note" di ogni iscrizione e trascrizione sono riportati i beni di riferimento se necessario. Per quanto concerne il presente paragrafo, lo scrivente si attiene alla certificazione ipotecaria depositata agli atti dal precedente.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA RANDACCIO, 119

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 18/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 01/03/2012
Reg. gen. 306 - Reg. part. 2364
Importo: € 620.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 310.000,00
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 30/12/2013
Reg. gen. 1641 - Reg. part. 12874
Importo: € 204.757,06
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 102.378,53

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 22/03/2021
Reg. gen. 2450 - Reg. part. 3330
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Nel presente atto l'immobile indicato al foglio 70 particella 116 graffata alla particella 117 e alla particella 118 e alla particella 119 e alla particella 120 risulta essere soppresso, e attualmente censito al catasto urbano al foglio 70 particella 119 sub.ni 2,3,4 e 5 (BCNC). Si precisa che nella sezione D della nota di trascrizione viene riportato che il suddetto immobile genera i fabbricati censiti al foglio 70 mapp. 119/2-119/3-119/4-B. Tuttavia non risulta chiaro se "B" risulta essere il BCNC censito al subalterno 5 (mancante nell'elenco dei beni generati) oppure il fabbricato censito al foglio 70 particella B il quale NON RISULTA GENERATO DALLA SOPPRESSIONE DELLA PARTICELLA ORIGINALE PIGNORATA, e nemmeno presente nell'atto di pignoramento immobiliare fornitami.

Si precisa che le presenti iscrizioni e trascrizioni sono riferite a tutti i beni in esame nella presente perizia, nel campo "note" di ogni iscrizione e trascrizione sono riportati i beni di riferimento se necessario. Per quanto concerne il presente paragrafo, lo scrivente si attiene alla certificazione ipotecaria depositata agli atti dal precedente.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA RANDACCIO, 119

Come testimoniato dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Roncoferraro in data 29/05/2021 prot. 5208/2021 allegato alla presente, si riporta che:

- i mappali 58-61-63-98-99-100 e parte del mappale 119 del foglio 70 sono compresi nell'attuale PGT come "Aree Agricole strategiche a valenza ambientale e paesaggistica AGRI 4" e gli interventi edificatori sugli stessi sono soggetti a quanto stabilito dagli artt. 39 e 40 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole;
- parte del mappale 119 del foglio 70 è compresa nell'attuale PGT come "Aree per attrezzature e servizi privati di interesse pubblico o generale - AST2" e gli interventi edificatori sugli stessi sono soggetti a quanto stabilito dall'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi;
- il mappale 98 del foglio 70 è compreso nell'attuale PGT come "Aree isolate archeologiche - n. 117 Pioppine" e gli interventi edificatori sugli sono soggetti a quanto stabilito dall'art. 30 delle N.T.A. del Piano delle Regole;

Restano fatti salvi eventuali vincoli o prescrizioni imposte dal vigente PGT e non interessanti l'aspetto urbanistico della zona sopra descritta.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA RANDACCIO, 119

Come testimoniato dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Roncoferraro in data 29/05/2021 prot. 5208/2021 allegato alla presente, si riporta che:

- i mappali 58-61-63-98-99-100 e parte del mappale 119 del foglio 70 sono compresi nell'attuale PGT come "Aree Agricole strategiche a valenza ambientale e paesaggistica - AGRI 4" e gli interventi edificatori sugli stessi sono soggetti a quanto stabilito dagli artt. 39 e 40 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole;
- parte del mappale 119 del foglio 70 è compresa nell'attuale PGT come "Aree per attrezzature e servizi privati di interesse pubblico o generale - AST2" e gli interventi edificatori sugli stessi sono soggetti a quanto stabilito dall'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi;
- il mappale 98 del foglio 70 è compreso nell'attuale PGT come "Aree isolate archeologiche - n. 117 Pioppine" e gli interventi edificatori sugli sono soggetti a quanto stabilito dall'art. 30 delle N.T.A. del Piano delle Regole;

Restano fatti salvi eventuali vincoli o prescrizioni imposte dal vigente PGT e non interessanti l'aspetto urbanistico della zona sopra descritta.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA RANDACCIO, 119

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Dalla ricerca effettuata agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Roncoferraro, mi sono state consegnate le seguenti pratiche edilizie e autorizzazioni urbanistiche:

- Pratica edilizia n.19 anno 1962, domanda di autorizzazione alla costruzione di una nuova aia nella corte "Pelagallo", con relativa domanda per ottenere il permesso di agibilità. Si rileva che nella pratica non è stata rilevata la distinta di versamento richiesta dal Comune ed il permesso di agibilità munito di bolli non risulta compilato e firmato dal Sindaco;
- Pratica di costruzione edile n. 60 anno 1963, con relativo permesso di abitabilità protocollo n.3812 del

26/10/1964 per la costruzione di una stalla con concimaia e di una casa rurale. Dalla scarna documentazione progettuale allegata parrebbero due edifici non facenti parte del complesso interessato;

- Pratica edilizia n. 119 anno 1978, concessione edilizia prot. 2315 per la costruzione di una recinzione di un fondo rustico sito in località "Pellagallo";
- Pratica edilizia n. 134 anno 1981, concessione edilizia n. 111 del 26/11/1981 per demolizione parte di fabbricati fatiscenti in località Roncoferraro via Corte Pelagallo identificati al foglio 70 mappali 73-77 e parte del 60;
- Pratica edilizia n. 164 anno 1991 per recupero conservativo di fabbricato probabilmente superata;
- Pratica edilizia n. 174 anno 1991 per lavori di manutenzione straordinaria, immobile identificato al foglio 70 particella 60; autorizzazione n. 77/91 del 26/10/1991 ad eseguire lavori di manutenzione straordinaria quali impianto termico, impianto elettrico, demolizione e rifacimento pavimenti e intonaci, sistemazione manto di copertura;
- Pratica edilizia n. 903 anno 1993, autorizzazione infissione pozzo prot. 4200 del 24/09/1993;
- Pratica edilizia n. 158 anno 1994 per opere interne al fabbricato identificato al foglio 70 mappale 60;
- Pratica edilizia n. 287 anno 1995, concessione edilizia n. 107/95 per lavori di ristrutturazione interna di fabbricato rurale costituito da abitazione e rustici sito in via Randaccio 115 e identificato al foglio 70 particella 22;
- Pratica edilizia n. 5 anno 2014, S.C.I.A. prot. 252 del 15/01/2014 per demolizione di tettoia in legno adiacente alla ex-stalla; Certificato di collaudo finale prot. 6140 del 02/10/2014;
- Pratica edilizia n. 206 del 2014, S.C.I.A. prot. 8112 del 29/12/2014 per opere di riparazione e consolidamento delle murature, della volta e della copertura, causate dal terremoto del 2012 e da infiltrazioni d'acqua meteorica della copertura;
- Pratica edilizia n. 169 anno 2015, S.C.I.A. prot. 7181 del 12/10/2015 per manutenzione straordinaria per riparazione di travi del tetto, immobile identificato al foglio 70 mappale 119, Certificato di collaudo finale prot. 9514 del 23/12/2015.

Dall'esame della documentazione fornitami principalmente si segnala:

- La recinzione, rispetto alla concessione edilizia n. 119 anno 1978, risulta difforme, in particolare fronte via Randaccio risulta essere stata realizzata internamente l'area di proprietà lasciando libero l'ingresso della chiesetta identificata al foglio 70 particella "B";
- Il lotto risulta essere ulteriormente separato da un'altra recinzione in muratura interna al lotto adiacente il blocco "B";
- si rileva la presenza di un pozzo posizionato frontalmente l'edificio identificato come BLOCCO "B", non si è certi se preesistente in quanto realizzato in mattoni faccia vista, mentre non è certo se il pozzo come autorizzato nella P.E. 903 del 1993 sia stato realizzato totalmente interrato in quanto in loco non vi sono manufatti visibili come da progetto;
- Nella pratica edilizia n. 134 anno 1981 risulta presente un estratto di mappa in cui vengono indicati come da demolire fabbricati attualmente presenti ed altri invece risultano demoliti. Si presume data la documentazione limitata ad un vecchio estratto di mappa che trattasi di errore grafico in quanto i suddetti fabbricati vengono riportati anche nelle successive concessioni;
- Nella pratica edilizia n. 164 anno 1991 per recupero conservativo di fabbricato non viene riportata nessun documento inerente l'inizio lavori, la fine lavori e l'agibilità. La pratica viene dichiarata dal Comune stesso come "Superata". Tuttavia viene riportato uno stato di fatto per quanto concerne la porzione oggetto di intervento differente sia internamente sia per quanto concerne la facciata, il che fa presumere che vi siano stati degli interventi successivi. Prendendo in esame il solo stato attuale della porzione al piano terra notiamo la mancanza di una porta adiacente il porticato di ingresso, le due porzioni di cui agli attuali subalterno 2 e 3 risultavano un'unica porzione con difformità esterne di facciata (presenza di una sola porta di ingresso e finestre differenti) ed interne (presenza di due scale non rilevate e distribuzione interna differente). Al piano primo si ripropongono le scale non rilevate che collegavano il piano terra, mancanza di una finestra sul lato posteriore, lievi difformità nella distribuzione interna. Per quanto concerne infine il piano sottotetto si rileva la mancanza di una finestra e lievi difformità interne. Si specifica che sono state rilevate difformità

anche nelle altezze dei vari locali rispetto al progetto;

- Nella pratica edilizia 158 del 1994 viene riproposto lo stato di fatto riportato nella pratica edilizia 164/1991, pertanto si segnalano difformità interne ed esterne rispetto allo stato rilevato quali: difformità nelle forometrie per quanto concerne le Unità 3 e 4 del BLOCCO "A", in particolare la seconda finestra da sud viene modificata e trasformata in porta, la porta di ingresso comune viene parzialmente murata trasformandola in finestra e la successiva finestrata in porta, si rileva la divisione delle due unità che prima ne formavano una unica con suddivisioni interne tramite tramezzature e probabili aperture su muri portanti, vengono eliminate le due scale riportate in progetto; per quanto concerne l'unità principale del BLOCCO "A" si rileva l'eliminazione della scala esterna dalla quale si accedeva all'ingresso a favore di una rampa per disabili in c.a., la modifica della scala in salotto a ovest, la suddivisione della sala da pranzo con la creazione di bagni con relativo antibagno e chiusure/aperture di muri interni al fine di favorire il passaggio nelle varie stanze e la divisione con le unità sopra citate. Parte di queste difformità sono le stesse riportate nel confronto tra lo stato rilevato e la precedente concessione;

- Nella pratica edilizia n. 287 del 1995 riguardante l'edificio indicato come "BLOCCO C" si riscontrano le seguenti difformità: al piano terra della porzione abitativa le tramezzature dei bagni risultano differenti, viene chiusa la porta che collega il vano scala con l'area servizi igienici e non viene murata la porta che collega gli stessi con il soggiorno, il bagno presenta la porta dall'ingresso di servizio e non dal disimpegno del vano scala, presenza di una ulteriore finestrata nel soggiorno con relativa chiusure di quella su altro muro perimetrale, scala nella porzione residenziale di forma differente. Nella suddetta concessione non è stata trovata la denuncia delle opere in cemento armato, inizio, fine lavori ed agibilità finale;

- Si presume che il pollaio non sia stato oggetto di pratiche edilizie in quanto nelle mappe allegate alle varie concessioni non risultava presente, tuttavia non si esclude possa essere stato edificato anteriormente al 1967 in quanto le stesse mappe risultavano essere vetuste e con errori grafici;

- Si rileva a lato dell'edificio identificato come BLOCCO "B" una tettoia non autorizzata da alcuna concessione edilizia consegnatomi, con copertura probabilmente in eternit;

- Adiacente il BLOCCO "D" si rileva un piccolo rustico fatiscente non riportato nelle concessioni ed in mappa.

Si precisa che la Pratica edilizia n. 206 del 2014 risulta essere inerente un immobile non oggetto di pignoramento.

Riportando quanto sopra descritto, le difformità riguardanti l'aumento di superficie non autorizzato non è certo possano essere sanate, dovrà quindi essere ripristinata la consistenza dello stato autorizzato o non trattato in quanto anteriore al 01/09/1967, salvo diverse prescrizioni da parte degli organi competenti e variazioni del P.G.T. al momento dell'aggiudicazione.

Per quanto concerne le difformità interne non legate a nuove forometrie esterne (quali tramezzature nei disimpegni e vani scala) può essere presentata domanda di pratica edilizia in sanatoria a firma di tecnico abilitato presso gli enti preposti, pratica che potrà in base alla sanatoria delle forometrie esterne prevedere lievi modifiche e/o cambi di destinazione d'uso dei locali se i rapporti aereo illuminanti non venissero rispettati;

Per quanto concerne le difformità esterne, comprese le differenti dimensioni, posizionamento e nuova costruzione/chiusura di finestre e porte finestre, il presente perito non dispone di dati a sufficienza al fine di poter definire la sanabilità o meno delle opere, in quanto risulterà necessario ottenere idonea autorizzazione paesaggistica e parere favorevole da parte dell'A.T.S. competente oltre che del Comune stesso. Ad esse sono strettamente legate come anticipato tutte le modifiche interne nelle stanze in cui vi sono forometrie differenti, in quanto risulterà necessario prima verificare la sanabilità a livello paesaggistico delle stesse e poi verificarne i rapporti aereoilluminanti. Pertanto ad oggi non è possibile determinare in maniera assoluta la sanabilità degli interventi abusivi e non si esclude che possa risultare necessario un ripristino dello stato autorizzato totale e/o parziale. Per quanto concerne gli abusi a livello strutturale quali nuove aperture su murature portanti e vani scala differenti (ad esempio quelli descritti nel BLOCCO A e BLOCCO C) dovrà essere redatta una valutazione da parte di un tecnico strutturista competente al fine di poterne determinare la sanabilità allo stato attuale o con la necessità di opere.

Di questi aspetti se ne terrà conto in sede di valutazione del bene.

Per quanto concerne la successiva agibilità degli immobili, la richiesta odierna dovrà contenere gli allegati previsti dal DPR 380/01, ovvero le certificazioni degli impianti, la situazione catastale aggiornata, l'APE ed il collaudo statico (o dichiarazione equipollente conforme alle richieste Comunali). La stessa sarà soggetta alla sanzione amministrativa di cui al comma 3 dell'art. 24 del citato D.P.R. 380/2001.

Quanto riportato nella stima risulta essere date le incertezze sopra descritte puramente indicativo, comprendente una stima dei ripristini, degli oneri progettuali e oneri/diritti Comunali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA RANDACCIO, 119

Per la lista delle concessioni consegnatomi si rimanda al medesimo capitolo del bene n. 1.

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.

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

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Roncoferraro (MN) - via Randaccio, 119
Gli immobili oggetto di stima risultano essere parte del complesso denominato "Corte Pelagallo" situato in via Randaccio al civico 119, località Casale del Comune di Roncoferraro (MN). L'accesso ai vari fabbricati avviene tramite cancello carrabile dalla via pubblica. Il complesso risulta in zona periferica, decentrato rispetto ai principali servizi pubblici. Il collegamento alla località di Casale, ove si trovano i mezzi pubblici per raggiungere i vari centri abitati con i servizi principali, avviene tramite una strada comunale priva di trasporto pubblico.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 119, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 70, Part. 119, Sub. 3, Categoria B1 - Fg. 70, Part. 119, Sub. 4, Categoria B1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 868.326,00
Lo scrivente ha effettuato ricerche di mercato volte a trovare cespiti con caratteristiche simili a quella oggetto di stima, tale ricerche hanno dato esito negativo e pertanto lo scrivente al fine di determinare il più probabile valore di mercato ha utilizzato edifici con destinazioni differenti applicando un deprezzamento per quanto riportato negli altri capitoli del presente elaborato. Vista la particolarità e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite, le limitazioni sopracitate, la particolarità dello stesso ed il periodo di incertezza dovuto alla pandemia in corso che ha colpito vari settori tra cui anche l'immobiliare, quanto valutato dallo scrivente CTU è di tipo indicativo. Si precisa che il compendio oggetto della presente esecuzione immobiliare viene posto in vendita a corpo e non a misura, senza la rideterminazione dei confini, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come vista e gradita dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Roncoferraro (MN) - via Randaccio, 119
Gli immobili oggetto di stima risultano essere dei terreni agricoli adiacenti al complesso denominato "Corte Pelagallo" situato in via Randaccio al civico 119, località Casale del Comune di Roncoferraro (MN).
Identificato al catasto Terreni - Fg. 70, Part. 58, Qualità Seminativo - Fg. 70, Part. 61, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 70, Part. 61, Porz. AB, Qualità Prato - Fg. 70, Part. 63, Qualità Seminativo - Fg. 70, Part. 98, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 70, Part. 98, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 70, Part. 99, Qualità Seminativo - Fg. 70, Part. 100, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 46.620,00

Si precisa che il compendio oggetto della presente esecuzione immobiliare viene posto in vendita a corpo e non a misura, senza la rideterminazione dei confini, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come vista e gradita dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie. Si precisa inoltre che il valore unitario riportato fa riferimento ad una media dei valori dei terreni riportati, facendo riferimento allo stato rilevato in loco e non a quanto indicato nella visura catastale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Complesso immobiliare Roncoferraro (MN) - via Randaccio, 119	2894,42 mq	300,00 €/mq	€ 868.326,00	100,00%	€ 868.326,00
Bene N° 2 - Terreno Roncoferraro (MN) - via Randaccio, 119	23310,00 mq	2,00 €/mq	€ 46.620,00	100,00%	€ 46.620,00
				Valore di stima:	€ 914.946,00

Valore di stima: € 914.946,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza di garanzia per vizi in vendita forzata	5,00	%
Deprezzamento per quanto descritto nel capitolo "Regolarità edilizia"	7,00	%

Valore finale di stima: € 805.000,00

L'importo percentuale di deprezzamento in riferimento al valore di stima viene quantificato in un 12% totale, portando il valore finale ad € 805.152/48, il quale viene arrotondato ad € 805.000,00 (diconsi euro ottocentocinquemila,00);

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il contenuto della perizia risulta prodotto con carattere orientativo e prudenziale per il mero adempimento dello scopo di stima, in ragione della normativa vigente, risultando di conseguenza possibili modificazioni. Si precisa che è stato svolto un sopralluogo di tipo ricognitivo, che non ha comportato lo svolgimento di indagini diagnostiche di alcun tipo e/o verifiche di carattere invasivo di qualunque genere, che potessero alterare lo

stato dei luoghi, che non ha reso possibile determinare il buon funzionamento e lo stato manutentivo di scarichi, utenze, strutture, coperture, presenza materiali nocivi e pericolosi, ecc..; di conseguenza lo scrivente si solleva da ogni responsabilità sulla presenza e/o futura comparsa di vizi e difetti non riscontrabili in sopralluogo di tipo visivo. Il compendio oggetto della presente esecuzione immobiliare viene posto in vendita a corpo e non a misura, senza la rideterminazione dei confini, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come vista e gradita dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie.

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 18/03/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Incudini Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO "A" INDIVIDUAZIONE FABBRICATI
- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- ✓ N° 1 Altri allegati - CONTRATTO DI COMODATO
- ✓ Altri allegati - CDU
- ✓ Altri allegati - MAPPA STORICA
- ✓ Altri allegati - PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ Altri allegati - VISURE CATASTALI

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Roncoferraro (MN) - via Randaccio, 119
Gli immobili oggetto di stima risultano essere parte del complesso denominato "Corte Pelagallo" situato in via Randaccio al civico 119, località Casale del Comune di Roncoferraro (MN). L'accesso ai vari fabbricati avviene tramite cancello carrabile dalla via pubblica. Il complesso risulta in zona periferica, decentrato rispetto ai principali servizi pubblici. Il collegamento alla località di Casale, ove si trovano i mezzi pubblici per raggiungere i vari centri abitati con i servizi principali, avviene tramite una strada comunale priva di trasporto pubblico.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 119, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 70, Part. 119, Sub. 3, Categoria B1 - Fg. 70, Part. 119, Sub. 4, Categoria B1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Come testimoniato dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Roncoferraro in data 29/05/2021 prot. 5208/2021 allegato alla presente, si riporta che: - i mappali 58-61-63-98-99-100 e parte del mappale 119 del foglio 70 sono compresi nell'attuale PGT come "Aree Agricole strategiche a valenza ambientale e paesaggistica AGRI 4" e gli interventi edificatori sugli stessi sono soggetti a quanto stabilito dagli artt. 39 e 40 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole; - parte del mappale 119 del foglio 70 è compresa nell'attuale PGT come "Aree per attrezzature e servizi privati di interesse pubblico o generale - AST2" e gli interventi edificatori sugli stessi sono soggetti a quanto stabilito dall'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi; - il mappale 98 del foglio 70 è compreso nell'attuale PGT come "Aree isolate archeologiche - n. 117 Pioppine" e gli interventi edificatori sugli sono soggetti a quanto stabilito dall'art. 30 delle N.T.A. del Piano delle Regole; Restano fatti salvi eventuali vincoli o prescrizioni imposte dal vigente PGT e non interessanti l'aspetto urbanistico della zona sopra descritta.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Roncoferraro (MN) - via Randaccio, 119
Gli immobili oggetto di stima risultano essere dei terreni agricoli adiacenti al complesso denominato "Corte Pelagallo" situato in via Randaccio al civico 119, località Casale del Comune di Roncoferraro (MN).
Identificato al catasto Terreni - Fg. 70, Part. 58, Qualità Seminativo - Fg. 70, Part. 61, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 70, Part. 61, Porz. AB, Qualità Prato - Fg. 70, Part. 63, Qualità Seminativo - Fg. 70, Part. 98, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 70, Part. 98, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 70, Part. 99, Qualità Seminativo - Fg. 70, Part. 100, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Come testimoniato dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Roncoferraro in data 29/05/2021 prot. 5208/2021 allegato alla presente, si riporta che: - i mappali 58-61-63-98-99-100 e parte del mappale 119 del foglio 70 sono compresi nell'attuale PGT come "Aree Agricole strategiche a valenza ambientale e paesaggistica - AGRI 4" e gli interventi edificatori sugli stessi sono soggetti a quanto stabilito dagli artt. 39 e 40 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole; - parte del mappale 119 del foglio 70 è compresa nell'attuale PGT come "Aree per attrezzature e servizi privati di interesse pubblico o generale - AST2" e gli interventi edificatori sugli stessi sono soggetti a quanto stabilito dall'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi; - il mappale 98 del foglio 70 è compreso nell'attuale PGT come "Aree isolate archeologiche - n. 117 Pioppine" e gli interventi edificatori sugli sono soggetti a quanto stabilito dall'art. 30 delle N.T.A. del Piano delle Regole; Restano fatti salvi eventuali vincoli o prescrizioni imposte dal vigente PGT e non interessanti l'aspetto urbanistico della zona sopra descritta.

Prezzo base d'asta: € 805.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 50/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 805.000,00

Bene N° 1 - Complesso immobiliare			
Ubicazione:	Roncoferraro (MN) - via Randaccio, 119		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Complesso immobiliare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 119, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 70, Part. 119, Sub. 3, Categoria B1 - Fg. 70, Part. 119, Sub. 4, Categoria B1	Superficie	2894,42 mq
Stato conservativo:	L'immobile, alla data del sopralluogo, si presentava complessivamente in scarso stato conservativo e manutentivo, con porzioni di immobili abitate e altre al grezzo. Per maggiori chiarimenti si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico e al capitolo "caratteristiche costruttive prevalenti".		
Descrizione:	Gli immobili oggetto di stima risultano essere parte del complesso denominato "Corte Pelagallo" situato in via Randaccio al civico 119, località Casale del Comune di Roncoferraro (MN). L'accesso ai vari fabbricati avviene tramite cancello carrabile dalla via pubblica. Il complesso risulta in zona periferica, decentrato rispetto ai principali servizi pubblici. Il collegamento alla località di Casale, ove si trovano i mezzi pubblici per raggiungere i vari centri abitati con i servizi principali, avviene tramite una strada comunale priva di trasporto pubblico.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Roncoferraro (MN) - via Randaccio, 119		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 70, Part. 58, Qualità Seminativo - Fg. 70, Part. 61, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 70, Part. 61, Porz. AB, Qualità Prato - Fg. 70, Part. 63, Qualità Seminativo - Fg. 70, Part. 98, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 70, Part. 98, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 70, Part. 99, Qualità Seminativo - Fg. 70, Part. 100, Qualità Seminativo	Superficie	23310,00 mq
Descrizione:	Gli immobili oggetto di stima risultano essere dei terreni agricoli adiacenti al complesso denominato "Corte Pelagallo" situato in via Randaccio al civico 119, località Casale del Comune di Roncoferraro (MN).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA RANDACCIO, 119

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 01/03/2012
Reg. gen. 306 - Reg. part. 2364
Importo: € 620.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 310.000,00
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 30/12/2013
Reg. gen. 1641 - Reg. part. 12874
Importo: € 204.757,06
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 102.378,53

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 22/03/2021
Reg. gen. 2450 - Reg. part. 3330
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Nel presente atto l'immobile indicato al foglio 70 particella 116 graffata alla particella 117 e alla particella 118 e alla particella 119 e alla particella 120 risulta essere soppresso, e attualmente censito al catasto urbano al foglio 70 particella 119 sub.ni 2,3,4 e 5 (BCNC). Si precisa che nella sezione D della nota di trascrizione viene riportato che il suddetto immobile genera i fabbricati censiti al foglio 70 mapp. 119/2-119/3-119/4-B. Tuttavia non risulta chiaro se "B" risulta essere il BCNC censito al subalterno 5 (mancante nell'elenco dei beni generati) oppure il fabbricato censito al foglio 70 particella B il quale NON RISULTA GENERATO DALLA SOPPRESSIONE DELLA PARTICELLA ORIGINALE PIGNORATA, e nemmeno presente nell'atto di pignoramento immobiliare fornitami.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA RANDACCIO, 119

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 01/03/2012
Reg. gen. 306 - Reg. part. 2364
Importo: € 620.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 310.000,00

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 30/12/2013
Reg. gen. 1641 - Reg. part. 12874
Importo: € 204.757,06
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 102.378,53

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Mantova il 22/03/2021

Reg. gen. 2450 - Reg. part. 3330

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Nel presente atto l'immobile indicato al foglio 70 particella 116 graffata alla particella 117 e alla particella 118 e alla particella 119 e alla particella 120 risulta essere soppresso, e attualmente censito al catasto urbano al foglio 70 particella 119 sub.ni 2,3,4 e 5 (BCNC). Si precisa che nella sezione D della nota di trascrizione viene riportato che il suddetto immobile genera i fabbricati censiti al foglio 70 mapp. 119/2-119/3-119/4-B. Tuttavia non risulta chiaro se "B" risulta essere il BCNC censito al subalterno 5 (mancante nell'elenco dei beni generati) oppure il fabbricato censito al foglio 70 particella B il quale NON RISULTA GENERATO DALLA SOPPRESSIONE DELLA PARTICELLA ORIGINALE PIGNORATA, e nemmeno presente nell'atto di pignoramento immobiliare fornitami.