
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ferrari Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 109/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

| | |
|---|----|
| Incarico..... | 5 |
| Premessa..... | 5 |
| Lotto 1..... | 6 |
| Descrizione..... | 7 |
| Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Volta Mantovana (MN) - Strada Volta Pozzolengo n. 59/61..... | 7 |
| Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Volta Mantovana (MN) - Strada Volta Pozzolengo n. 57..... | 7 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 7 |
| Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Volta Mantovana (MN) - Strada Volta Pozzolengo n. 59/61..... | 7 |
| Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Volta Mantovana (MN) - Strada Volta Pozzolengo n. 57..... | 8 |
| Titolarità..... | 8 |
| Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Volta Mantovana (MN) - Strada Volta Pozzolengo n. 59/61..... | 8 |
| Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Volta Mantovana (MN) - Strada Volta Pozzolengo n. 57..... | 9 |
| Confini..... | 9 |
| Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Volta Mantovana (MN) - Strada Volta Pozzolengo n. 59/61..... | 9 |
| Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Volta Mantovana (MN) - Strada Volta Pozzolengo n. 57..... | 9 |
| Consistenza..... | 10 |
| Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Volta Mantovana (MN) - Strada Volta Pozzolengo n. 59/61..... | 10 |
| Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Volta Mantovana (MN) - Strada Volta Pozzolengo n. 57... | 11 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 11 |
| Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Volta Mantovana (MN) - Strada Volta Pozzolengo n. 59/61..... | 11 |
| Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Volta Mantovana (MN) - Strada Volta Pozzolengo n. 57... | 11 |
| Dati Catastali..... | 12 |
| Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Volta Mantovana (MN) - Strada Volta Pozzolengo n. 59/61..... | 12 |
| Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Volta Mantovana (MN) - Strada Volta Pozzolengo n. 57... | 12 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 13 |
| Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Volta Mantovana (MN) - Strada Volta Pozzolengo n. 59/61..... | 13 |
| Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Volta Mantovana (MN) - Strada Volta Pozzolengo n. 57... | 13 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 13 |
| Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Volta Mantovana (MN) - Strada Volta Pozzolengo n. 59/61..... | 13 |
| Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Volta Mantovana (MN) - Strada Volta Pozzolengo n. 57... | 15 |



| | |
|--|----|
| Stato di occupazione | 16 |
| Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Volta Mantovana (MN) - Strada Volta Pozzolengo n. 59/61 | 16 |
| Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Volta Mantovana (MN) - Strada Volta Pozzolengo n. 57... .. | 17 |
| Provenienze Ventennali..... | 17 |
| Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Volta Mantovana (MN) - Strada Volta Pozzolengo n. 59/61 | 17 |
| Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Volta Mantovana (MN) - Strada Volta Pozzolengo n. 57... .. | 18 |
| Normativa urbanistica..... | 19 |
| Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Volta Mantovana (MN) - Strada Volta Pozzolengo n. 59/61 | 19 |
| Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Volta Mantovana (MN) - Strada Volta Pozzolengo n. 57... .. | 19 |
| Regolarità edilizia..... | 19 |
| Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Volta Mantovana (MN) - Strada Volta Pozzolengo n. 59/61 | 19 |
| Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Volta Mantovana (MN) - Strada Volta Pozzolengo n. 57... .. | 20 |
| Vincoli od oneri condominiali | 21 |
| Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Volta Mantovana (MN) - Strada Volta Pozzolengo n. 59/61 | 21 |
| Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Volta Mantovana (MN) - Strada Volta Pozzolengo n. 57... .. | 21 |
| Lotto 2 | 23 |
| Descrizione..... | 24 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 24 |
| Titolarità | 24 |
| Confini | 25 |
| Consistenza | 25 |
| Cronistoria Dati Catastali | 25 |
| Dati Catastali | 25 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 26 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 26 |
| Stato di occupazione | 26 |
| Provenienze Ventennali..... | 27 |
| Normativa urbanistica..... | 27 |
| Regolarità edilizia..... | 27 |
| Vincoli od oneri condominiali | 28 |
| Lotto 3 | 29 |
| Descrizione..... | 30 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 30 |
| Titolarità | 30 |
| Confini | 31 |



| | |
|---|----|
| Consistenza | 31 |
| Cronistoria Dati Catastali | 31 |
| Dati Catastali | 31 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 32 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 32 |
| Stato di occupazione | 32 |
| Provenienze Ventennali..... | 33 |
| Normativa urbanistica..... | 33 |
| Regolarità edilizia..... | 34 |
| Vincoli od oneri condominiali | 34 |
| Stima / Formazione lotti | 35 |
| Lotto 1 | 35 |
| Lotto 2 | 37 |
| Lotto 3 | 38 |
| Riserve e particolarità da segnalare..... | 39 |



INCARICO

All'udienza del 18/05/2018, il sottoscritto Ing. Ferrari Paola, con studio in Via Attilio Mori, 34/B - 46100 - Mantova (MN), tel. 349/3777810, email paola.ferrari1981@gmail.com, PEC paola.ferrari@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/05/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Volta Mantovana (MN) - Strada Volta Pozzolengo n. 59/61
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Volta Mantovana (MN) - Strada Volta Pozzolengo n. 57
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Volta Mantovana (MN) - Strada Volta Pozzolengo n. cm
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Volta Mantovana (MN) - Strada Volta Pozzolengo n. cm

SI INVITA A PRENDERE VISIONE DEL PARAGRAFO "RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE" PRIMA DELLA LETTURA DELLA RELAZIONE PERITALE NEL SUO COMPLESSO.



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Volta Mantovana (MN) - Strada Volta Pozzolengo n. 59/61
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Volta Mantovana (MN) - Strada Volta Pozzolengo n. 57

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - STRADA VOLTA POZZOLENGO N. 59/61

Fabbricati agricoli attualmente adibiti a Reception, Servizi e Camere per l'attività di agriturismo nonché a magazzini e deposito attrezzi agricoli.

Il fabbricato che presenta una volumetria maggiore (mapp. 61/4) risulta edificato su due piani fuori terra e non completamente terminato nelle finiture. Unicamente alcuni locali del piano terra risultano riscaldati da impianto di generazione autonomo con caldaia a legna/pellet mentre il piano primo presenta aperture fisse verso l'ambiente esterno attualmente chiuse abusivamente da pannelli in pvc.

Il piano terra del fabbricato con volumetria minore (edificato anch'esso su due piani fuori terra) presenta camere con bagno per il pernottamento degli ospiti dell'attività agrituristica ed un impianto di riscaldamento dotato di pannelli solari e caldaia di emergenza a gpl.

In relazione all'art.10 del D.P.R. 633/72 ed all'art. 9 della Legge 134/2012, le caratteristiche oggettive dell'immobile rientrano tra quelle previste dal comma 8-ter e, pertanto, la vendita immobiliare è da intendersi esente dal pagamento dell'IVA.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - STRADA VOLTA POZZOLENGO N. 57

Appartamento ubicato al piano terra e primo di un fabbricato edificato su due piani fuori terra. L'accesso all'appartamento dall'area cortiva, comune anche all'agriturismo oggetto della presente esecuzione.

All'interno si trovano una "stanza" ed un locale "ripostiglio" al piano terra, con accesso dalla zona di "ingresso". Una scala interna porta al piano superiore dove si trova una zona giorno, tre camere, un bagno ed una terrazza da cui si può accedere alla centrale termica.

Il tutto si trova in un appena sufficiente stato di manutenzione.

In relazione all'art.10 del D.P.R. 633/72 ed all'art. 9 della Legge 134/2012, le caratteristiche oggettive dell'immobile rientrano tra quelle previste dal comma 8-bis e, pertanto, la vendita immobiliare è da intendersi esente dal pagamento dell'IVA.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - STRADA VOLTA POZZOLENGO N. 59/61

Si precisa che:

- il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva;
- la certificazione risale ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la



trascrizione del pignoramento;

- nella certificazione vengono indicati i dati catastali attuali degli immobili pignorati e alcune provenienze;
- i dati catastali indicati nella certificazione notarile non risultano completi poiché manca l'identificazione del fabbricato di cui al mappale 62 sub. 1 e sub. 2 del fg. 1 compreso nel pignoramento immobiliare poiché derivante dalla ristrutturazione del fabbricato di cui al mappale 61 sub. 2 e sub. 3 del fg. 1 indicato nell'Atto di Pignoramento;
- nella certificazione notarile non si segnala l'avvenuta trascrizione del pignoramento immobiliare con i rispettivi estremi di registrazione.

Si evidenzia inoltre che:

- non risulta depositato il Certificato di Stato Civile degli esecutati che, pertanto, si provvede ad allegare.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - STRADA VOLTA POZZOLENGO N. 57

Si precisa che:

- il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva;
- la certificazione risale ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- nella certificazione vengono indicati i dati catastali attuali degli immobili pignorati e alcune provenienze;
- i dati catastali indicati nella certificazione notarile non risultano completi poiché manca l'identificazione del fabbricato di cui al mappale 62 sub. 1 e sub. 2 del fg. 1 compreso nel pignoramento immobiliare poiché derivante dalla ristrutturazione del fabbricato di cui al mappale 61 sub. 2 e sub. 3 del fg. 1 indicato nell'Atto di Pignoramento;
- nella certificazione notarile non si segnala l'avvenuta trascrizione del pignoramento immobiliare con i rispettivi estremi di registrazione.

Si evidenzia inoltre che:

- non risulta depositato il Certificato di Stato Civile degli esecutati che, pertanto, si provvede ad allegare.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - STRADA VOLTA POZZOLENGO N. 59/61

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)



Si allega il Certificato contestuale di Residenza, Stato di Famiglia e Stato Civile degli esecutati.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - STRADA VOLTA POZZOLENGO N. 57

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

Si allega il Certificato contestuale di Residenza, Stato di Famiglia e Stato Civile degli esecutati.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - STRADA VOLTA POZZOLENGO N. 59/61

Il fabbricato di cui al mappale 62, sub. 1 del fg. 1 del Comune di Volta Mantovana, confina, da nord in senso orario, con area cortiva comune di cui al fg. 1, mappale 61, sub. 5, con porzione di fabbricato di cui al fg. 1, mappale 62, sub. 2, nuovamente per due lati con l'area cortiva comune di cui al fg. 1, mappale 61, sub. 5.

Il fabbricato agricolo di cui al fg. 1, mappale 61, sub. 4, confina per quattro lati con l'area cortiva comune di cui al fg. 1, mappale 61, sub. 5.

L'intero lotto confina, da nord in senso orario, con il terreno di cui al fg. 1, mappale 58, appartenente ad altra Ditta, con i mappali 135 e 136 del fg. 1 appartenenti ad altra Ditta, con Strada Vicinale dei Grazioli, con ragioni di cui al fg. 1, mappale 139, di altra Ditta, con il terreno di cui al fg. 1, mappale 60, appartenente alla medesima Ditta esecutata.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - STRADA VOLTA POZZOLENGO N. 57

Il fabbricato di cui al mappale 62, sub. 1 e sub. 2, fg. 1, confina, da nord in senso orario, con area cortiva comune di cui al fg. 1, mappale 61, sub. 5, con porzione di fabbricato di cui al fg. 1, mappale 61, sub. 1 (al catasto terreni identificabile come parte del mappale 62 del fg. 1), nuovamente per due lati con l'area cortiva comune di cui al fg. 1, mappale 61, sub. 5.

Il fabbricato di cui al fg. 1, mappale 61, sub. 4, confina sui quattro lati con l'area cortiva comune di cui al fg. 1, mappale 61, sub. 5.

L'intero lotto confina, da nord in senso orario, con terreno di cui al fg. 1, mappale 58, appartenente ad altra Ditta, con mappali 135 e 136 del fg. 1 appartenenti ad altra Ditta, con strada vicinale Grazioli, con



ragioni di cui al fg. 1, mappale 139, con terreno di cui al fg. 1, mappale 60, appartenente alla medesima Ditta eseguita.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - STRADA VOLTA POZZOLENGO N. 59/61

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Servizi per agriturismo (mapp. 61/4) | 134,20 mq | 166,74 mq | 1,00 | 166,74 mq | 3,00 m | T |
| Magazzino (mapp. 61/4) | 85,20 mq | 103,17 mq | 1,00 | 103,17 mq | 3,50 m | T |
| Ombreggiante (mapp. 61/4) | 71,30 mq | 71,30 mq | 0,18 | 12,83 mq | 3,00 m | T |
| Camere con bagno per ospiti (mapp. 62/1) | 88,80 mq | 118,80 mq | 1,00 | 118,80 mq | 2,80 m | T |
| Piazzole sosta camper e roulotte (mapp. 61/5) | 426,00 mq | 426,00 mq | 0,20 | 85,20 mq | 0,00 m | T |
| Area cortiva comune recintata (mapp. 61/5) | 2200,00 mq | 2200,00 mq | 0,02 | 46,00 mq | 0,00 m | T |
| Area cortiva comune di accesso (mapp. 61/5) | 2782,60 mq | 2782,60 mq | 0,02 | 57,66 mq | 0,00 m | T |
| Locale di deposito (mapp. 61/4) | 251,90 mq | 269,10 mq | 0,20 | 53,82 mq | 4,15 m | 1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 644,22 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 644,22 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Sulla scorta della documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio, le parti eseguite risultavano, all'atto del pignoramento, uniche intestatarie dei beni in oggetto, per la quota di 1/1 della nuda proprietà il sig. **** Omissis **** e per il diritto di usufrutto vitalizio la sig.ra **** Omissis ****, in forza di Atto di Divisione, stipulato in data 19 maggio 1989 dal Notaio Enrico Bagnoli, rep. 48524/15284, e trascritto a Castiglione delle Stiviere in data 16 giugno 1989 al n. 2259 R.G. ed al n. 1572 R.P..



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - STRADA VOLTA POZZOLENGO N. 57

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 143,55 mq | 190,00 mq | 1,00 | 190,00 mq | 2,85 m | T-1 |
| Cantina | 12,00 mq | 16,56 mq | 0,20 | 3,31 mq | 2,35 m | S1 |
| Terrazza | 39,36 mq | 44,63 mq | 0,21 | 9,19 mq | 0,00 m | 1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 202,50 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 202,50 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Sulla scorta della documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio, le parti eseguite risultavano, all'atto del pignoramento, uniche intestatarie dei beni in oggetto, per la quota di 1/1 della nuda proprietà il sig. **** Omissis **** e per il diritto di usufrutto vitalizio la sig.ra **** Omissis ****, in forza di Atto di Divisione, stipulato in data 19 maggio 1989 dal Notaio Enrico Bagnoli, rep. 48524/15284, e trascritto a Castiglione delle Stiviere in data 16 giugno 1989 al n. 2259 R.G. ed al n. 1572 R.P..

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - STRADA VOLTA POZZOLENGO N. 59/61

Si allegano le Visure Catastali Storiche dei beni pignorati. I Titolari Catastali attuali corrispondono ai titolari reali.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - STRADA VOLTA POZZOLENGO N. 57

Si allegano le Visure Catastali Storiche dei beni pignorati. I Titolari Catastali attuali corrispondono ai titolari reali.



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - STRADA VOLTA POZZOLENGO N. 59/61

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 1 | 61 | 4 | | D10 | | | | 1868 | T-1 | |
| | 1 | 61 | 5 | | E | | | | | T | |
| | 1 | 62 | 1 | | D10 | | | | 485,2 | T | |

Corrispondenza catastale

La verifica delle planimetrie catastali, reperite presso l'Agenzia del Territorio, ha evidenziato la sostanziale conformità dei fabbricati con la situazione realmente accertata. Non si è ritenuto necessario, pertanto, provvedere ad un aggiornamento.

Si segnala la presenza di alcuni manufatti abusivi quali roulotte e bungalow nonché la chiusura con pareti in materiale plastico e lamiera e copertura in legno dell'ombreggiante adiacente il fabbricato identificato catastalmente al fg. 1, mappale 61, sub. 4. Tali opere, ampiamente descritte nell'ordinanza di demolizione del febbraio 2018, dovendo essere demolite e rimosse nonché ripristinate come da autorizzazione non sono state inserite all'interno della documentazione catastale poiché non sanabili.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - STRADA VOLTA POZZOLENGO N. 57

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|--|---------|--------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 1 | 62 | 2 | | A3 | 3 | 9 vani | 191 mq (Totale escluse aree scoperte: 182 mq) | 399,74 | S1-T-1 | |

Corrispondenza catastale

La verifica delle planimetrie catastali, reperite presso l'Agenzia del Territorio, ha evidenziato la sostanziale conformità dei fabbricati con la situazione realmente accertata. Non si è ritenuto necessario, pertanto, provvedere ad un aggiornamento.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - STRADA VOLTA POZZOLENGO N. 59/61

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

Si segnala unicamente:

- la presenza di un'ordinanza di demolizione relativa ad alcune opere e manufatti abusivi installati e realizzati successivamente il rilascio dell'agibilità. Tale ordinanza, a seguito dell'accertata inottemperanza del proprietario e dell'usufruttuaria relativamente a quanto ingiunto dalla stessa, avverte gli esecutati che "il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisite di diritto gratuitamente al patrimonio del comune". La definizione precisa delle aree e dei beni nonché la trascrizione nei registri immobiliari (secondo quanto indicato al comma 4 art. 31 del dar 380/01) non è ancora stata eseguita.
- che la porzione del mappale 61, esterna alla recinzione che identifica l'agricampeggio, risulta essere, in parte, una capezzagna che consente l'accesso sia al lotto in oggetto che ai mappali confinanti non appartenenti ai soggetti esecutati e, pertanto, si ipotizza l'esistenza di una consolidata servitù di passaggio a favore di terzi sull'attuale mappale 61 che, però, non si è ritrovata negli atti consultati presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - STRADA VOLTA POZZOLENGO N. 57

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

Si segnala unicamente:

- la presenza di un'ordinanza di demolizione relativa ad alcune opere e manufatti abusivi installati e realizzati successivamente il rilascio dell'agibilità. Tale ordinanza, a seguito dell'accertata inottemperanza del proprietario e dell'usufruttuaria relativamente a quanto ingiunto dalla stessa, avverte gli esecutati che "il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisite di diritto gratuitamente al patrimonio del comune". La definizione precisa delle aree e dei beni nonché la trascrizione nei registri immobiliari (secondo quanto indicato al comma 4 art. 31 del dar 380/01) non è ancora stata eseguita.
- che la porzione del mappale 61, esterna alla recinzione che identifica l'agricampeggio, risulta essere, in parte, una capezzagna che consente l'accesso sia al lotto in oggetto che ai mappali confinanti non appartenenti ai soggetti esecutati e, pertanto, si ipotizza l'esistenza di una consolidata servitù di passaggio a favore di terzi sull'attuale mappale 61 che, però, non si è ritrovata negli atti consultati presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - STRADA VOLTA POZZOLENGO N. 59/61

Al lotto, sito in località Grazioli-Coccole (Comune di Volta Mantovana), si accede direttamente dalla Strada Volta Pozzolengo, svoltando a sinistra in Strada Vicinale dei Grazioli in corrispondenza



dell'indicazione " " (foto n. 1). Al termine della recinzione, posta sulla destra, si svolta, sempre a destra, immettendosi in un'area ghiaiosa (foto n. 2 e 3) corrispondente alla capezzagna che porta ai terreni retrostanti il lotto, di altra proprietà, e si antepone ai due ingressi carrabili principali (privi del cancello di chiusura - foto n. 4, 5 e 6). Dagli ingressi carrabili ci si immette all'interno di un'ampia area recintata (muretto in calcestruzzo sormontato da recinzione metallica) parzialmente edificata, parzialmente lastricata, con pavimentazione in cemento, e parzialmente incolta in corrispondenza delle piazzole di sosta di caravan e camper. Il lotto, infatti, è il risultato di un intervento di ristrutturazione e nuova edificazione volto alla realizzazione di idonei locali ed aree esterne da adibire all'esercizio dell'attività agrituristica ed, in particolare, ad agriturismo.

Il fabbricato principale (mappale 61/4 - foto n. 7 e 8), accessibile sia dall'area esterna alla recinzione che dall'area interna ad essa, risulta edificato su due piani fuori terra, presenta una struttura in calcestruzzo ed una copertura in legno (foto n. 9). Il piano terra è caratterizzato, nella zona est, nel locale "reception" e nell'adiacente locale "bagno", da porte interne genericamente in legno tamburato (foto n. 10) e da una pavimentazione realizzata con piastrelle ceramiche (foto n. 11). Fanno eccezione i locali definiti "zona servizi" (foto n. 13, 14 e 15) e "magazzino" (foto n. 16, 17 e 18), ubicati sempre nella parte est dell'immobile, in cui è presente una pavimentazione in laminato (foto n. 12), posata sopra il pavimento in ceramica, ed attualmente utilizzati come locali "letto" per i lavoratori agricoli. La stessa pavimentazione in laminato si ritrova anche nel locale "reception" (foto n. 19 e 20). Tutti i locali sopra menzionati (zona est, "reception" e adiacente "bagno" - foto n. 21, 22, 23 e 24) presentano aperture finestrate e porte-finestre dotate di serramenti in pvc con vetrocamera. I servizi igienici principali sono dedicati all'agriturismo e direttamente collegati all'area cortiva tramite porte-finestre (foto da n. 25 a n. 38). Si presentano suddivisi in due locali (uomini e donne) dotati ciascuno di due "wc", una zona "docce" e un "antibagno" con lavabo comune in metallo. Il tutto in un'insufficiente condizione igienica.

Questa parte est di fabbricato presenta anche un sistema di riscaldamento dei vani dotato di radiatori in acciaio collegati alla caldaia a legna/pellet posta in uno dei locali "magazzino" (piano terra - zona ovest).

Nei "magazzini" della zona ovest, separati dalla zona est tramite una porta interna in metallo (foto n. 39 e 40), la pavimentazione risulta in battuto di cemento (foto n. 41 e 42), le pareti al grezzo (con mattoni a vista) o parzialmente isolate, ma con finiture mancanti (foto n. 43, 44, 45 e 46), e le aperture carrabili che prospettano sull'area esterna risultano solo in parte chiuse da portoni in pvc (foto n. 47). Il "magazzino" principale, più ampio, non è dotato di portoni di accesso, ma le aperture risultano chiuse unicamente da teli oscuranti provvisori che consentono il libero accesso all'interno del locale (foto n. 48 e 49). Nel medesimo "magazzino", inoltre, una struttura prefabbricata delimita una centrale termica con posizionata, al suo interno, la caldaia a legna/pellet al servizio del fabbricato (foto da n. 50 a n. 55).

Dal piano terra, tramite scala in struttura cementizia rivestita con lastre di marmo e gradini dotati di nastro antiscivolo (foto n. 56, 57 e 58), si può raggiungere il piano primo del fabbricato. Trattasi di un unico ampio locale "deposito" (foto n. 59, 60, 61 e 62) con pavimentazione in battuto di cemento e con aperture fisse verso l'esterno su tutti e quattro i lati, attualmente chiuse abusivamente da pannelli in pvc poiché il locale, pur non essendo riscaldato, è utilizzato come ricovero per la notte dai lavoratori agricoli (si segnalano le precarie condizioni di igiene e sicurezza - foto n. 63).

L'intero complesso presenta un impianto idro-termo-sanitario sottotraccia ed un impianto elettrico parzialmente sottotraccia e parzialmente fuori traccia (foto n. 64).

Sul lato nord del fabbricato, un ombreggiante in struttura lignea è stato modificato, come indicato nell'ordinanza di demolizione, e chiuso tramite una copertura in legno e pareti realizzate con pannelli plastici e metallici (foto n. 65, 66, 67 e 68). Il locale così ricavato, attualmente destinato a locale "cucina e pranzo" con angolo cottura attrezzato, andrà riportato nella configurazione originaria poiché non sanabile.

Il fabbricato minore per dimensioni (foto n. 69) presenta, al piano terra (mappale 62/1), una zona,



anch'essa adibita all'attività agrituristica, caratterizzata da un "corridoio" centrale (foto n. 70) al quale si accede dalla porta-finestra di ingresso, prospettante sulla porzione di area cortiva comune cementata. Il "corridoio" porta a tre "camere", adibite al pernottamento degli ospiti dell'agricampeggio ed attualmente utilizzate anch'esse per il pernottamento dei lavoratori agricoli, ognuna dotata di "bagno" privato caratterizzato da pareti parzialmente rivestite con piastrelle ceramiche e dotato di sanitari e rubinetteria di tipologia corrente in un sufficiente stato conservativo (foto da n. 71 a n. 77). Una quarta "stanza", raggiungibile dal "corridoio", è dedicata a zona comune con angolo cottura attrezzato (foto n. 78, 79 e 80) e, a fianco, è presente un locale "bagno" comune avente caratteristiche analoghe ai precedenti (foto n. 81 e 82). Ogni "camera" da letto è dotata anche di split per il raffrescamento estivo con macchina esterna posta sulla terrazza del piano primo (abitazione privata). Il "disimpegno", interposto tra la zona comune e il locale "bagno" comune, presenta una termocucina in scarso stato conservativo e collegata, a detta dell'esecutato, sia all'impianto di riscaldamento che a quello di produzione di acs (foto n. 83 e 84). Inoltre, lo stesso "disimpegno" risulta direttamente collegato, tramite una porta interna in legno, all'abitazione, che si sviluppa principalmente al piano primo, anch'essa parte del presente lotto, ma descritta successivamente.

Tutti i locali sono dotati di aperture finestrate caratterizzate da serramento in pvc e vetrocamera con tapparelle del tipo saliscendi a movimentazione manuale, pavimentazione in piastrelle ceramiche, pareti intonacate e tinteggiate, porte interne in legno tamburato a specchiatura cieca.

Gli impianti elettrico ed idro-termo-sanitario risultano sottotraccia.

Sul fianco sud del presente fabbricato, minore per dimensioni, si trova una ulteriore porzione di area cortiva comune, incolta, separata dal lotto confinante, di altra proprietà, tramite elementi di recinzione metallica amovibili (foto n. 85 e 86). Inoltre, in quest'area, sono posizionati dei casotti/ricoveri in struttura metallica, fissati e non fissati al terreno che dovranno essere rimossi in quanto abusivi e non sanabili (foto n. 87, 88, 89, 90 e 91).

In tutta l'area a nord dei fabbricati, ricompresa all'interno della recinzione che identifica la zona destinata ad agricampeggio (foto n. 92 e 93), sono presenti dodici stalli per la sosta di caravan e camper dotati di colonnine per l'allaccio alla corrente elettrica (foto n. 94). Attualmente l'area è lasciata incolta e non mantenuta ed, inoltre, sono presenti diverse roulotte e bungalow, alcune infisse stabilmente nel terreno e già citate nell'ordinanza di demolizione, che, poiché installate senza titolo edilizio e verificate le precarie condizioni igieniche e di sicurezza, dovranno essere rimosse (foto da n. 95 a n. 105).

All'esterno della recinzione, accanto all'area ghiaiosa carrabile di accesso, è posta una piazzola cementata attrezzata per lo scarico e lavaggio dei camper/caravan con griglia che collega ad una vasca interrata a tenuta stagna per il recapito dei reflui (foto n. 106, 107 e 108).

Inoltre, all'interno del presente lotto, lungo il lato ovest del mappale 61, già inizia la coltivazione dei kiwi (due o tre filari) che poi prosegue nei due terreni adiacenti, anch'essi parte della presente esecuzione immobiliare (i terreni sono stati picchettati e identificati sul posto).

In relazione all'art.10 del D.P.R. 633/72 ed all'art. 9 della Legge 134/2012, le caratteristiche oggettive dell'immobile rientrano tra quelle previste dal comma 8-ter e, pertanto, la vendita immobiliare è da intendersi esente dal pagamento dell'IVA.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - STRADA VOLTA POZZOLENGO N. 57

All'unità immobiliare residenziale (mapp. 62/2), appartenente al fabbricato di volumetria minore edificato su due piani fuori terra oltre una piccola cantina realizzata nell'interrato, si accede dall'area comune, oltrepassando un portoncino in legno (foto n. 109) che immette in una zona "ingresso" caratterizzata da pavimentazione in piastrelle color cotto (foto n. 110).

Sulla sinistra una porta interna in legno collega l'"ingresso" all'unità immobiliare posta al piano terra



del medesimo fabbricato dove si trovano le camere per gli ospiti dell'agricampeggio. Sulla destra, separata dalla "ingresso" tramite una seconda porta in legno, si trova una generica "stanza" adibita, al momento del sopralluogo, a camera da letto singola (foto n. 111, 112, 113 e 114) e, subito dopo tale "stanza", si trova un piccolo "ripostiglio" (foto n. 115).

Dal locale "ingresso", una scala discendente in struttura cementizia rivestita con piastrelle tipo cotto porta alla "cantina" interrata già esistente prima della ristrutturazione dell'intero complesso (foto n. 116, 117 e 118).

Sempre dal locale "ingresso", una scala in struttura cementizia, rivestita con piastrelle tipo cotto ed avente ringhiera e corrimano in legno, porta al piano primo del fabbricato (foto n. 119 e 120). Dal pianerottolo si può proseguire per il locale "cucina" (foto n. 121, 122 e 123), avente angolo cottura attrezzato in corrispondenza del quale la parete risulta parzialmente rivestita con piastrelle ceramiche, direttamente collegato ad una successiva "stanza" adibita a soggiorno e dotata di caminetto (foto n. 124, 125, 126 e 127). Dalla "cucina" è inoltre possibile accedere ad un piccolo "ripostiglio" cieco (foto n. 128).

Tornando sul pianerottolo, sulla destra si trova un "corridoio" (foto n. 129 e 130) su cui prospettano un locale "bagno" e tre "camere", di cui una evidentemente adibita a locale letto (foto n. 131, 132 e 133) ed avente le pareti rivestite con materiale tessile isolante come la "stanza" del piano terra, mentre le altre risultano attualmente generici locali in cui sono stati riposti diversi beni mobili appartenenti agli esecutati (foto da n. 134 a n. 139). Inoltre, la "camera" più vicina alla "terrazza" risulta priva di porta di accesso e direttamente collegata al "corridoio".

Il locale "bagno" è caratterizzato da pareti parzialmente rivestite ed è dotato di sanitari e rubinetteria di tipologia corrente in un sufficiente stato conservativo (foto n. 140, 141, 142, 143 e 144).

Dal "corridoio", tramite una porta-finestra, è possibile accedere alla "terrazza" caratterizzata da uno scarso stato di manutenzione, con pavimentazione solo parziale e parapetto in muratura (foto da n. 145 a n. 149).

Tutti i locali sono dotati di aperture finestrate caratterizzate da serramento in legno e vetrocamera, porte interne in legno con inserto in vetro opacizzato, una pavimentazione in sughero e linoleum (fa eccezione la "camera" vicina alla "terrazza" che presenta una pavimentazione in moquette), pareti intonacate e tinteggiate.

A livello impiantistico l'immobile è dotato di un sistema di riscaldamento dotato di radiatori in alluminio, pannelli solari con accumulo e caldaia a gpl di emergenza posti nella "centrale termica" accessibile dalla "terrazza" (foto n. 150 e 151). Gli impianti elettrico ed idro-termo-sanitario risultano sottotraccia.

In relazione all'art.10 del D.P.R. 633/72 ed all'art. 9 della Legge 134/2012, le caratteristiche oggettive dell'immobile rientrano tra quelle previste dal comma 8-bis e, pertanto, la vendita immobiliare è da intendersi esente dal pagamento dell'IVA.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - STRADA VOLTA POZZOLENGO N. 59/61

I beni pignorati risultano essere in proprietà agli esecutati, sig. **** Omissis **** (CF:) per la quota di 1/1 della nuda proprietà e sig.ra **** Omissis **** (CF:) per la quota di 1/1 dell'usufrutto, ed, al momento del sopralluogo, occupati sia dall'esecutato, sig. **** Omissis ****, per la gestione dell'attività agricola, sia da terzi senza titolo (si precisa che all'interno degli immobili in oggetto, delle roulotte e dei bungalow vivevano, al momento dei sopralluoghi avvenuti in data 06/07/2018, 06/09/2018 e 13/09/2018, molti lavoratori agricoli, presumibilmente irregolari, in situazioni precarie di igiene e sicurezza. Nel 2017 si verificò anche



un'esplosione di una bombola di gpl).

Si segnala che l'Agenzia delle Entrate, a seguito di esplicita richiesta inoltrata dalla sottoscritta, ha verificato l'esistenza di un contratto di comodato gratuito, già rilevato in seguito all'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Volta Mantovana, gravante sui mappali 60, 133 e 134 (ora soppresso ed unito al mappale 61) del fg. 1, a favore della figlia del sig. **** Omissis **** non più occupante gli immobili. Secondo quanto comunicato dall'esecutato alla sottoscritta, durante uno dei sopralluoghi, tale contratto dovrebbe risultare cessato, ma né lui né la Coldiretti (ufficio di Volta Mantovana), a cui il sig. **** Omissis **** si appoggiava per l'attività agrituristica e che si sarebbe occupata dell'invio della raccomandata di disdetta del suddetto contratto, a detta dello stesso esecutato, hanno prodotto documentazione utile a giustificare tale cessazione che, pertanto, a tutt'oggi, non può essere verificata. Si allega la dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate e copia del contratto di comodato gratuito. Si allega inoltre il Certificato cumulativo di Residenza, Stato di Famiglia e Stato Civile degli esecutati.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - STRADA VOLTA POZZOLENGO N. 57

I beni pignorati risultano essere in proprietà agli esecutati, sig. **** Omissis **** (CF:) per la quota di 1/1 della nuda proprietà e sig.ra **** Omissis **** (CF:) per la quota di 1/1 dell'usufrutto, ed, al momento del sopralluogo, liberi da occupazione.

Si segnala che l'Agenzia delle Entrate, a seguito di esplicita richiesta inoltrata dalla sottoscritta, ha verificato l'esistenza di un contratto di comodato gratuito, già rilevato in seguito all'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Volta Mantovana, gravante sui mappali 60, 133 e 134 (ora soppresso ed unito al mappale 61) del fg. 1, a favore della figlia del sig. **** Omissis **** non più occupante gli immobili. Secondo quanto comunicato dall'esecutato alla sottoscritta, durante uno dei sopralluoghi, tale contratto dovrebbe risultare cessato, ma né lui né la Coldiretti (ufficio di Volta Mantovana), a cui il sig. **** Omissis **** si appoggiava per l'attività agrituristica e che si sarebbe occupata dell'invio della raccomandata di disdetta del suddetto contratto, a detta dello stesso esecutato, hanno prodotto documentazione utile a giustificare tale cessazione che, pertanto, a tutt'oggi, non può essere verificata. Si allega la dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate e copia del contratto di comodato gratuito.

Si allega inoltre il Certificato cumulativo di Residenza, Stato di Famiglia e Stato Civile degli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - STRADA VOLTA POZZOLENGO N. 59/61

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

I beni sono pervenuti agli attuali intestatari, per la quota di 1/1 della nuda proprietà al sig. **** Omissis **** e per il diritto di usufrutto vitalizio alla sig.ra **** Omissis ****, in forza di Atto di Divisione, stipulato in data 19 maggio 1989 dal Notaio Enrico Bagnoli, rep. 48524/15284, e trascritto a



Castiglione delle Stiviere in data 16 giugno 1989 al n. 2259 R.G. ed al n. 1572 R.P..

Gli stessi immobili risultano liberi da ipoteche, privilegi e trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per:

ISCRIZIONI

- 13.05.2011 - R.G. 2246 R.P. 454 - Ipoteca volontaria - gravante sui mappali 61 sub. 1 e 2 del C.U. e sui mappali 133, 60 e 134 del C.T.

- 08.03.2016 - R.G. 940 R.P. 172 - Ipoteca volontaria - a carico di **** Omissis **** e gravante sulla nuda proprietà dei mappali 61/4 del C.U. e dei mappali 133 e 60 del C.T.

- 23.05.2017 - R.G. 2305 R.P. 342 - Ipoteca giudiziale - a carico di **** Omissis **** e gravante sulla nuda proprietà dei mappali 61/4 del C.U. e dei mappali 133 e 60 del C.T.

TRASCRIZIONI

- 11.04.2018 - R.G. 1704 R.P. 1056 - Pignoramento Immobiliare - a carico di **** Omissis **** e **** Omissis ****.

Il tutto come meglio specificato nella Certificazione Notarile, agli atti, a cura del Notaio dott. Carmelo Candore in cui viene citata anche la trascrizione degli atti d'obbligo di cui al paragrafo "vincoli ed oneri condominiali" ed in cui, però, manca l'indicazione della trascrizione del pignoramento immobiliare sopra riportata.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - STRADA VOLTA POZZOLENGO N. 57

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

I beni sono pervenuti agli attuali intestatari, per la quota di 1/1 della nuda proprietà al sig. **** Omissis **** e per il diritto di usufrutto vitalizio alla sig.ra **** Omissis ****, in forza di Atto di Divisione, stipulato in data 19 maggio 1989 dal Notaio Enrico Bagnoli, rep. 48524/15284, e trascritto a Castiglione delle Stiviere in data 16 giugno 1989 al n. 2259 R.G. ed al n. 1572 R.P..

Gli stessi immobili risultano liberi da ipoteche, privilegi e trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per:

ISCRIZIONI

- 13.05.2011 - R.G. 2246 R.P. 454 - Ipoteca volontaria - gravante sui mappali 61 sub. 1 e 2 del C.U. e sui mappali 133, 60 e 134 del C.T.

- 08.03.2016 - R.G. 940 R.P. 172 - Ipoteca volontaria - a carico di **** Omissis **** e gravante sulla nuda proprietà dei mappali 61/4 del C.U. e dei mappali 133 e 60 del C.T.

- 23.05.2017 - R.G. 2305 R.P. 342 - Ipoteca giudiziale - a carico di **** Omissis **** e gravante sulla nuda proprietà dei mappali 61/4 del C.U. e dei mappali 133 e 60 del C.T.

TRASCRIZIONI

- 11.04.2018 - R.G. 1704 R.P. 1056 - Pignoramento Immobiliare - a carico di **** Omissis **** e **** Omissis ****.

Il tutto come meglio specificato nella Certificazione Notarile, agli atti, a cura del Notaio dott. Carmelo Candore in cui viene citata anche la trascrizione degli atti d'obbligo di cui al paragrafo "vincoli ed oneri



condominiali" ed in cui, però, manca l'indicazione della trascrizione del pignoramento immobiliare sopra riportata.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - STRADA VOLTA POZZOLENGO N. 59/61

Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo al mappale 61 ed ai mappali 60 e 133.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - STRADA VOLTA POZZOLENGO N. 57

Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo al mappale 61 ed ai mappali 60 e 133.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - STRADA VOLTA POZZOLENGO N. 59/61

La prima edificazione dei beni oggetto di pignoramento è iniziata in parte anteriormente al 01 settembre 1967 ed in parte successivamente.

In particolare il fabbricato identificato catastalmente all'attuale fg. 1, mapp. 61, sub. 4 risulta edificato in tempi successivi al 01 settembre 1967 in forza di un primo Permesso di Costruire (n. 42) rilasciato dal Comune di Volta Mantovana in data 06 maggio 2009 insieme all'Autorizzazione Paesistica n. 00131 del 19/12/2008 (PE n. 76/2008 per agricampeggio). Successivamente veniva rilasciato, in data 21 dicembre 2009, un secondo Permesso di Costruire (n. 107), in Variante al precedente, insieme all'Autorizzazione Paesistica n. 0061 del 01/09/2009 (PE n. 80/2009) ed, in seguito, anche un terzo Permesso di Costruire (n. 89), rilasciato in data 22 novembre 2010, insieme all'Autorizzazione Paesistica n. 0069 del 19/11/2010 (PE n. 114/2010).

Il progetto prevedeva anche la sistemazione di una porzione di area circostante con la realizzazione di una recinzione e di piazzole per la sosta di caravan e camper attrezzato con apposite colonnine per l'allaccio alla corrente elettrica.

L'immobile identificato catastalmente al fg. 1, mappale 62, sub. 1 è il risultato della ristrutturazione di un fabbricato già esistente anteriormente al 01 settembre 1967 (ex casa colonica e stalla - progetto del 1961 su esistente stalla conclusosi nel 1971). La ristrutturazione risulta autorizzata dalle medesime Pratiche Edilizie citate in precedenza.

In data 02 agosto 2011 veniva presentata al Comune di Volta Mantovana la Dichiarazione di Fine Lavori e la Richiesta del Certificato di Agibilità per l'intervento complessivo "Ristrutturazione fabbricato agricolo, costruzione deposito agricolo e formazione piazzole per agricampeggio". Alla domanda si accompagnavano le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici, sanitari e di riscaldamento, il collaudo statico, l'aggiornamento catastale, le certificazioni energetiche e tutte le necessarie dichiarazioni per l'ottenimento dell'Agibilità. In data 05 settembre 2011 il Comune di Volta Mantovana rilasciava il Certificato di Agibilità n. 031/2011 (prot. n. 10316) relativo agli immobili distinti catastalmente al fg. 1, mappale 61, sub. 4 e 5 e mappale 62, sub. 1 e 2.

Dalle constatazioni effettuate in sede di sopralluogo, alla data della presente perizia non risultano



essere state eseguite opere edilizie abusive ad eccezione di quanto già indicato dalla competente autorità nell'ordinanza di demolizione allegata. Tale situazione potrà essere regolarizzata unicamente secondo quanto indicato nell'ordinanza stesso e previo chiarimento con il Comune di Volta Mantovana relativamente alla volontà dell'ente di acquisire le aree di sedie dei manufatti abusivi, come già ampiamente descritto al paragrafo "Riserve e Particolarità da segnalare".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

A seguito del provvedimento della D.G. Ambiente, energia e sviluppo sostenibile, D.d.u.o. 18 gennaio 2016 n. 224, che ha integrato le disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici, approvate con Decreto 6480 del 30.07.2015, è stato chiarito che sono esclusi dall'obbligo di allegazione dell'APE i trasferimenti immobiliari di immobili conseguenti a procedure esecutive individuali e concorsuali.

In ogni caso, dato che a seguito dell'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Volta Mantovana si è riscontrata la presenza degli Attestati di Prestazione Energetica relativi agli immobili di cui al mappale 61 sub. 4 del fg. 1 ed al mappale 62 sub. 1 del fg. 1, si allega una copia degli stessi.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - STRADA VOLTA POZZOLENGO N. 57

La prima edificazione dei beni oggetto di pignoramento è iniziata in parte anteriormente al 01 settembre 1967 ed in parte successivamente.

In particolare il fabbricato identificato catastalmente all'attuale fg. 1, mapp. 61, sub. 4 risulta edificato in tempi successivi al 01 settembre 1967 in forza di un primo Permesso di Costruire (n. 42) rilasciato dal Comune di Volta Mantovana in data 06 maggio 2009 insieme all'Autorizzazione Paesistica n. 00131 del 19/12/2008 (PE n. 76/2008 per agricampeggio). Successivamente veniva rilasciato, in data 21 dicembre 2009, un secondo Permesso di Costruire (n. 107), in Variante al precedente, insieme all'Autorizzazione Paesistica n. 0061 del 01/09/2009 (PE n. 80/2009) ed, in seguito, anche un terzo Permesso di Costruire (n. 89), rilasciato in data 22 novembre 2010, insieme all'Autorizzazione Paesistica n. 0069 del 19/11/2010 (PE n. 114/2010).

Il progetto prevedeva anche la sistemazione di una porzione di area circostante con la realizzazione di una recinzione e di piazzole per la sosta di caravan e camper attrezzato con apposite colonnine per l'allaccio alla corrente elettrica.

L'immobile identificato catastalmente al fg. 1, mappale 62, sub. 1 è il risultato della ristrutturazione di un fabbricato già esistente anteriormente al 01 settembre 1967 (ex casa colonica e stalla - progetto del 1961 su esistente stalla conclusosi nel 1971). La ristrutturazione risulta autorizzata dalle medesime Pratiche Edilizie citate in precedenza.

In data 02 agosto 2011 veniva presentata al Comune di Volta Mantovana la Dichiarazione di Fine Lavori e la Richiesta del Certificato di Agibilità per l'intervento complessivo "Ristrutturazione fabbricato agricolo, costruzione deposito agricolo e formazione piazzole per agricampeggio". Alla domanda si accompagnavano le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici, sanitari e di riscaldamento, il collaudo statico, l'aggiornamento catastale, le certificazioni energetiche e tutte le necessarie dichiarazioni per l'ottenimento dell'Agibilità. In data 05 settembre 2011 il Comune di Volta Mantovana rilasciava il Certificato di Agibilità n. 031/2011 (prot. n. 10316) relativo agli immobili distinti catastalmente al fg. 1, mappale 61, sub. 4 e 5 e mappale 62, sub. 1 e 2.

Dalle constatazioni effettuate in sede di sopralluogo, alla data della presente perizia non risultano essere state eseguite opere edilizie abusive ad eccezione di quanto già indicato dalla competente autorità nell'ordinanza di demolizione allegata. Tale situazione potrà essere regolarizzata unicamente secondo quanto indicato nell'ordinanza stesso e previo chiarimento con il Comune di Volta Mantovana



relativamente alla volontà dell'ente di acquisire le aree di sedie dei manufatti abusivi, come già ampiamente descritto al paragrafo "Riserve e Particolarità da segnalare".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

A seguito del provvedimento della D.G. Ambiente, energia e sviluppo sostenibile, D.d.u.o. 18 gennaio 2016 n. 224, che ha integrato le disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici, approvate con Decreto 6480 del 30.07.2015, è stato chiarito che sono esclusi dall'obbligo di allegazione dell'APE i trasferimenti immobiliari di immobili conseguenti a procedure esecutive individuali e concorsuali.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - STRADA VOLTA POZZOLENGO N. 59/61

Riguardo la sussistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, nonché la sussistenza di censo, livello od uso civico, gravanti sui beni o vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi, o vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nulla è sembrato nel merito degli immobili pignorati ad eccezione del Vincolo Paesistico-Ambientale, di cui al D.Lgs. 42/2004, a cui l'immobile è risultato soggetto in sede di procedura edilizia ed a quanto indicato nel CDU allegato.

Si evidenzia, inoltre, che è stato stipulato in data 09 marzo 2009 dal Notaio Angela Caputo, n. 9635 di rep., un'atto d'obbligo, ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 12 del 11 marzo 2005, trascritto a Castiglione delle Stiviere in data 19 marzo 2009 al n. 1364 R.G. e al n. 802 R.P., in cui i signori **** Omissis **** e **** Omissis ****, proprietari dei mappali 133 e 134 del fg. 1 del C.T. in Volta Mantovana, si sono impegnati a mantenere la destinazione dell'opera al servizio dell'attività agricola del fondo. ed un secondo atto d'obbligo, trascritto a Castiglione delle Stiviere in data 19 marzo 2009 al n. 1364 R.G. e al n. 803 R.P., in cui gli stessi hanno vincolato alla non edificazione una porzione di mq 3500 del mappale 133.

Infine si segnala che una porzione del mappale 61, esterna alla recinzione che identifica l'agricampaggio, risulta essere una capezzagna che consente l'accesso sia al lotto in oggetto che ai mappali confinanti non appartenenti ai soggetti esecutati e, pertanto, si ipotizza l'esistenza di una consolidata servitù di passaggio a favore di terzi sull'attuale mappale 61 che, però, non si è ritrovata negli atti consultati presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VOLTA MANTOVANA (MN) - STRADA VOLTA POZZOLENGO N. 57

Riguardo la sussistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, nonché la sussistenza di censo, livello od uso civico, gravanti sui beni o vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi, o vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nulla è sembrato nel merito degli immobili pignorati ad eccezione del Vincolo Paesistico-Ambientale, di cui al D.Lgs. 42/2004, a cui l'immobile è risultato soggetto in sede di procedura edilizia ed a quanto indicato nel CDU allegato.

Si evidenzia, inoltre, che è stato stipulato in data 09 marzo 2009 dal Notaio Angela Caputo, n. 9635 di rep., un'atto d'obbligo, ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 12 del 11 marzo 2005, trascritto a



Castiglione delle Stiviere in data 19 marzo 2009 al n. 1364 R.G. e al n. 802 R.P., in cui i signori **** Omissis **** e **** Omissis ****, proprietari dei mappali 133 e 134 del fg. 1 del C.T. in Volta Mantovana, si sono impegnati a mantenere la destinazione dell'opera al servizio dell'attività agricola del fondo. ed un secondo atto d'obbligo, trascritto a Castiglione delle Stiviere in data 19 marzo 2009 al n. 1364 R.G. e al n. 803 R.P., in cui gli stessi hanno vincolato alla non edificazione una porzione di mq 3500 del mappale 133.

Infine si segnala che una porzione del mappale 61, esterna alla recinzione che identifica l'agricampeggio, risulta essere una capezzagna che consente l'accesso sia al lotto in oggetto che ai mappali confinanti non appartenenti ai soggetti eseguiti e, pertanto, si ipotizza l'esistenza di una consolidata servitù di passaggio a favore di terzi sull'attuale mappale 61 che, però, non si è ritrovata negli atti consultati presso la Conservatoria dei registri immobiliari.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Volta Mantovana (MN) - Strada Volta Pozzolengo n. cm

DESCRIZIONE

Terreno agricolo seminativo attualmente destinato principalmente alla coltivazione del kiwi.
Ai sensi della lettera c), comma 3, articolo 2, dpr 633/1972 la vendita immobiliare è da intendersi esente dal pagamento dell'IVA.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si precisa che:

- il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva;
- la certificazione risale ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- nella certificazione vengono indicati i dati catastali attuali degli immobili pignorati e alcune provenienze;
- i dati catastali indicati nella certificazione notarile non risultano completi poiché manca l'identificazione del fabbricato di cui al mappale 62 sub. 1 e sub. 2 del fg. 1 compreso nel pignoramento immobiliare poiché derivante dalla ristrutturazione del fabbricato di cui al mappale 61 sub. 2 e sub. 3 del fg. 1 indicato nell'Atto di Pignoramento;
- nella certificazione notarile non si segnala l'avvenuta trascrizione del pignoramento immobiliare con i rispettivi estremi di registrazione.

Si evidenzia inoltre che:

- non risulta depositato il Certificato di Stato Civile degli esecutati che, pertanto, si provvede ad allegare.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

Si allega il Certificato contestuale di Residenza, Stato di Famiglia e Stato Civile degli esecutati.



CONFINI

Il terreno confina, da nord in senso orario, con ragioni di cui al fg. 1, mappale 58, di altra Ditta, con ragioni di cui al fg. 1, mappale 61, con ragioni di cui al fg. 1, mappale 139, di altra Ditta, con ragioni di cui al fg. 1, mappale 133.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Terreno agricolo | 3350,00 mq | 3350,00 mq | 1,00 | 3350,00 mq | 0,00 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 3350,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 3350,00 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Sulla scorta della documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio, le parti eseguite risultavano, all'atto del pignoramento, uniche intestatarie dei beni in oggetto, per la quota di 1/1 della nuda proprietà il sig. **** Omissis **** e per il diritto di usufrutto vitalizio la sig.ra **** Omissis ****, in forza di Atto di Divisione, stipulato in data 19 maggio 1989 dal Notaio Enrico Bagnoli, rep. 48524/15284, e trascritto a Castiglione delle Stiviere in data 16 giugno 1989 al n. 2259 R.G. ed al n. 1572 R.P..

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si allegano le Visure Catastali Storiche dei beni pignorati. I Titolari Catastali attuali corrispondono ai titolari reali.

DATI CATASTALI

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|------------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 1 | 60 | | | | Seminativo | 3 | 003350 | 12,98 | 12,11 | |



Corrispondenza catastale

La verifica della mappa catastale, reperita presso l'Agenzia del Territorio, ha evidenziato la sostanziale conformità con la situazione realmente accertata. Non si è ritenuto necessario, pertanto, provvedere ad un aggiornamento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

Si segnala unicamente che una porzione del mappale 60 risulta essere una capezzagna che consente l'accesso sia al lotto in oggetto che ai mappali confinanti non appartenenti ai soggetti eseguiti e, pertanto, si ipotizza l'esistenza di una consolidata servitù di passaggio a favore di terzi sull'attuale mappale 60 che, però, non si è ritrovata negli atti consultati presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Al lotto si accede direttamente dalla Strada Vicinale dei Grazioli proseguendo per la successiva capezzagna, parte dello stesso mappale 60, con presunto diritto di passaggio a favore di terzi. Il terreno, di tipo seminativo, si trova sulla destra ed, attualmente, risulta dedicato principalmente alla coltivazione del kiwi (foto n. 1, 2 e 3).

Ai sensi della lettera c), comma 3, articolo 2, dpr 633/1972 la vendita immobiliare è da intendersi esente dal pagamento dell'IVA.

STATO DI OCCUPAZIONE

I beni pignorati risultano essere in proprietà agli eseguiti, sig. **** Omissis **** (CF:) per la quota di 1/1 della nuda proprietà e sig.ra **** Omissis **** (CF:) per la quota di 1/1 dell'usufrutto, ed, al momento del sopralluogo, occupati ed utilizzati dagli stessi. (Si precisa che attualmente hanno libero accesso al terreno anche molti lavoratori agricoli, presumibilmente irregolari, ospitati negli adiacenti fabbricati)

Si segnala che l'Agenzia delle Entrate, a seguito di esplicita richiesta inoltrata dalla sottoscritta, ha verificato l'esistenza di un contratto di comodato gratuito, già rilevato in seguito all'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Volta Mantovana, gravante sui mappali 60, 133 e 134 (ora soppresso ed unito al mappale 61) del fg. 1, a favore della figlia del sig. **** Omissis **** non più occupante gli immobili. Secondo quanto comunicato dall'esecutato alla sottoscritta, durante uno dei sopralluoghi, tale contratto dovrebbe risultare cessato, ma né lui né la Coldiretti (ufficio di Volta Mantovana), a cui il sig. **** Omissis **** si appoggiava per l'attività agrituristica e che si sarebbe occupata dell'invio della raccomandata di disdetta del suddetto contratto, a detta dello stesso eseguitato, hanno prodotto documentazione utile a giustificare tale cessazione che, pertanto, a tutt'oggi, non può essere verificata. Si allega la dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate e copia del contratto di comodato gratuito.

Si allega inoltre il Certificato cumulativo di Residenza, Stato di Famiglia e Stato Civile degli eseguitati.



PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

I beni sono pervenuti agli attuali intestatari, per la quota di 1/1 della nuda proprietà al sig. **** Omissis **** e per il diritto di usufrutto vitalizio alla sig.ra **** Omissis ****, in forza di Atto di Divisione, stipulato in data 19 maggio 1989 dal Notaio Enrico Bagnoli, rep. 48524/15284, e trascritto a Castiglione delle Stiviere in data 16 giugno 1989 al n. 2259 R.G. ed al n. 1572 R.P..

Gli stessi immobili risultano liberi da ipoteche, privilegi e trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per:

ISCRIZIONI

- 13.05.2011 - R.G. 2246 R.P. 454 - Ipoteca volontaria - gravante sui mappali 61 sub. 1 e 2 del C.U. e sui mappali 133, 60 e 134 del C.T.

- 08.03.2016 - R.G. 940 R.P. 172 - Ipoteca volontaria - a carico di **** Omissis **** e gravante sulla nuda proprietà dei mappali 61/4 del C.U. e dei mappali 133 e 60 del C.T.

- 23.05.2017 - R.G. 2305 R.P. 342 - Ipoteca giudiziale - a carico di **** Omissis **** e gravante sulla nuda proprietà dei mappali 61/4 del C.U. e dei mappali 133 e 60 del C.T.

TRASCRIZIONI

- 11.04.2018 - R.G. 1704 R.P. 1056 - Pignoramento Immobiliare - a carico di **** Omissis **** e **** Omissis ****.

Il tutto come meglio specificato nella Certificazione Notarile, agli atti, a cura del Notaio dott. Carmelo Candore in cui viene citata anche la trascrizione degli atti d'obbligo di cui al paragrafo "vincoli ed oneri condominiali" ed in cui, però, manca l'indicazione della trascrizione del pignoramento immobiliare sopra riportata.

Il tutto come meglio specificato nella Certificazione Notarile, agli atti, a cura del Notaio dott. Carmelo Candore in cui viene citata anche la trascrizione degli atti d'obbligo di cui al paragrafo "vincoli ed oneri condominiali" ed in cui, però, manca la citazione della trascrizione del pignoramento immobiliare.

NORMATIVA URBANISTICA

Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo al mappale 61 ed ai mappali 60 e 133.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Trattasi di terreno agricolo non edificato.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

A seguito del provvedimento della D.G. Ambiente, energia e sviluppo sostenibile, D.d.u.o. 18 gennaio 2016 n. 224, che ha integrato le disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici, approvate con Decreto 6480 del 30.07.2015, è stato chiarito che sono esclusi dall'obbligo di allegazione dell'APE i trasferimenti immobiliari di immobili conseguenti a procedure esecutive individuali e concorsuali.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Riguardo la sussistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, nonché la sussistenza di censo, livello od uso civico, gravanti sui beni o vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi, o vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nulla è sembrato nel merito degli immobili pignorati ad eccezione di quanto indicato nel CDU allegato.

Si evidenzia, inoltre, che è stato stipulato in data 09 marzo 2009 dal Notaio Angela Caputo, n. 9635 di rep., un'atto d'obbligo, ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 12 del 11 marzo 2005, trascritto a Castiglione delle Stiviere in data 19 marzo 2009 al n. 1364 R.G. e al n. 802 R.P., in cui i signori **** Omissis **** e **** Omissis ****, proprietari dei mappali 133 e 134 del fg. 1 del C.T. in Volta Mantovana, si sono impegnati a mantenere la destinazione dell'opera al servizio dell'attività agricola del fondo. ed un secondo atto d'obbligo, trascritto a Castiglione delle Stiviere in data 19 marzo 2009 al n. 1364 R.G. e al n. 803 R.P., in cui gli stessi hanno vincolato alla non edificazione una porzione di mq 3500 del mappale 133.

Infine si segnala che una porzione del mappale 60 risulta essere una capezzagna che consente l'accesso sia al lotto in oggetto che ai mappali confinanti non appartenenti ai soggetti esecutati e, pertanto, si ipotizza l'esistenza di una consolidata servitù di passaggio a favore di terzi sull'attuale mappale 60 che, però, non si è ritrovata negli atti consultati presso la Conservatoria dei registri immobiliari.



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Volta Mantovana (MN) - Strada Volta Pozzolengo n. cm

DESCRIZIONE

Terreno agricolo seminativo attualmente destinato principalmente alla coltivazione del kiwi.
Ai sensi della lettera c), comma 3, articolo 2, dpr 633/1972 la vendita immobiliare è da intendersi esente dal pagamento dell'IVA.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si precisa che:

- il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva;
- la certificazione risale ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- nella certificazione vengono indicati i dati catastali attuali degli immobili pignorati e alcune provenienze;
- i dati catastali indicati nella certificazione notarile non risultano completi poiché manca l'identificazione del fabbricato di cui al mappale 62 sub. 1 e sub. 2 del fg. 1 compreso nel pignoramento immobiliare poiché derivante dalla ristrutturazione del fabbricato di cui al mappale 61 sub. 2 e sub. 3 del fg. 1 indicato nell'Atto di Pignoramento;
- nella certificazione notarile non si segnala l'avvenuta trascrizione del pignoramento immobiliare con i rispettivi estremi di registrazione.

Si evidenzia inoltre che:

- non risulta depositato il Certificato di Stato Civile degli esecutati che, pertanto, si provvede ad allegare.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

Si allega il Certificato contestuale di Residenza, Stato di Famiglia e Stato Civile degli esecutati.



CONFINI

Il terreno confina, da nord in senso orario, con ragioni di cui al fg. 1, mappale 58, di altra Ditta, con ragioni di cui al fg. 1, mappale 60, con ragioni di cui al fg. 1, mappale 139, di altra Ditta, con ragioni di cui al fg. 1, mappale 59, di altra Ditta.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Terreno agricolo | 4290,00 mq | 4290,00 mq | 1,00 | 4290,00 mq | 0,00 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 4290,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 4290,00 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Sulla scorta della documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio, le parti eseguite risultavano, all'atto del pignoramento, uniche intestatarie dei beni in oggetto, per la quota di 1/1 della nuda proprietà il sig. **** Omissis **** e per il diritto di usufrutto vitalizio la sig.ra **** Omissis ****, in forza di Atto di Divisione, stipulato in data 19 maggio 1989 dal Notaio Enrico Bagnoli, rep. 48524/15284, e trascritto a Castiglione delle Stiviere in data 16 giugno 1989 al n. 2259 R.G. ed al n. 1572 R.P..

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si allegano le Visure Catastali Storiche dei beni pignorati. I Titolari Catastali attuali corrispondono ai titolari reali.

DATI CATASTALI

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | | |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|------------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato | |
| 1 | 133 | | | | Seminativo | 3 | 004290 | 16,62 | 15,51 | | |



Corrispondenza catastale

La verifica della mappa catastale, reperita presso l'Agenzia del Territorio, ha evidenziato la sostanziale conformità con la situazione realmente accertata. Non si è ritenuto necessario, pertanto, provvedere ad un aggiornamento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

Si segnala unicamente che una porzione del mappale 133 risulta essere una capezzagna che consente l'accesso sia al lotto in oggetto che ai mappali confinanti non appartenenti ai soggetti eseguiti e, pertanto, si ipotizza l'esistenza di una consolidata servitù di passaggio a favore di terzi sull'attuale mappale 133 che, però, non si è ritrovata negli atti consultati presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Al lotto si accede direttamente dalla Strada Vicinale dei Grazioli proseguendo per la successiva capezzagna, parte del mappale 60 e dello stesso mappale 133, con presunto diritto di passaggio a favore di terzi. Il terreno, di tipo seminativo, si trova sulla destra ed, attualmente, risulta dedicato principalmente alla coltivazione del kiwi (foto n. 1, 2 e 3). Nell'angolo nord-ovest dell'appezzamento è stata recintata una piccola area adibita a pollaio (rimovibile - foto n. 4, 5 e 6).

Ai sensi della lettera c), comma 3, articolo 2, dpr 633/1972 la vendita immobiliare è da intendersi esente dal pagamento dell'IVA.

STATO DI OCCUPAZIONE

I beni pignorati risultano essere in proprietà agli eseguiti, sig. **** Omissis **** (CF:) per la quota di 1/1 della nuda proprietà e sig.ra **** Omissis **** (CF:) per la quota di 1/1 dell'usufrutto, ed, al momento del sopralluogo, occupati ed utilizzati dagli stessi. (Si precisa che attualmente hanno libero accesso al terreno anche molti lavoratori agricoli, presumibilmente irregolari, ospitati negli adiacenti fabbricati)

Si segnala che l'Agenzia delle Entrate, a seguito di esplicita richiesta inoltrata dalla sottoscritta, ha verificato l'esistenza di un contratto di comodato gratuito, già rilevato in seguito all'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Volta Mantovana, gravante sui mappali 60, 133 e 134 (ora soppresso ed unito al mappale 61) del fg. 1, a favore della figlia del sig. **** Omissis **** non più occupante gli immobili. Secondo quanto comunicato dall'esecutato alla sottoscritta, durante uno dei sopralluoghi, tale contratto dovrebbe risultare cessato, ma né lui né la Coldiretti (ufficio di Volta Mantovana), a cui il sig. **** Omissis **** si appoggiava per l'attività agrituristica e che si sarebbe occupata dell'invio della raccomandata di disdetta del suddetto contratto, a detta dello stesso eseguitato, hanno prodotto documentazione utile a giustificare tale cessazione che, pertanto, a tutt'oggi, non può essere verificata. Si allega la dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate e copia del contratto di comodato gratuito.



Si allega inoltre il Certificato cumulativo di Residenza, Stato di Famiglia e Stato Civile degli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

I beni sono pervenuti agli attuali intestatari, per la quota di 1/1 della nuda proprietà al sig. **** Omissis **** e per il diritto di usufrutto vitalizio alla sig.ra **** Omissis ****, in forza di Atto di Divisione, stipulato in data 19 maggio 1989 dal Notaio Enrico Bagnoli, rep. 48524/15284, e trascritto a Castiglione delle Stiviere in data 16 giugno 1989 al n. 2259 R.G. ed al n. 1572 R.P..

Gli stessi immobili risultano liberi da ipoteche, privilegi e trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per:

ISCRIZIONI

- 13.05.2011 - R.G. 2246 R.P. 454 - Ipoteca volontaria - CASSA PADANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. gravante sui mappali 61 sub. 1 e 2 del C.U. e sui mappali 133, 60 e 134 del C.T.

- 08.03.2016 - R.G. 940 R.P. 172 - Ipoteca volontaria - a carico di **** Omissis **** e gravante sulla nuda proprietà dei mappali 61/4 del C.U. e dei mappali 133 e 60 del C.T.

- 23.05.2017 - R.G. 2305 R.P. 342 - Ipoteca giudiziale - a carico di **** Omissis **** e gravante sulla nuda proprietà dei mappali 61/4 del C.U. e dei mappali 133 e 60 del C.T.

TRASCRIZIONI

- 11.04.2018 - R.G. 1704 R.P. 1056 - Pignoramento Immobiliare - a carico di **** Omissis **** e **** Omissis ****.

Il tutto come meglio specificato nella Certificazione Notarile, agli atti, a cura del Notaio dott. Carmelo Candore in cui viene citata anche la trascrizione degli atti d'obbligo di cui al paragrafo "vincoli ed oneri condominiali" ed in cui, però, manca l'indicazione della trascrizione del pignoramento immobiliare sopra riportata.

Il tutto come meglio specificato nella Certificazione Notarile, agli atti, a cura del Notaio dott. Carmelo Candore in cui viene citata anche la trascrizione degli atti d'obbligo di cui al paragrafo "vincoli ed oneri condominiali" ed in cui, però, manca la citazione della trascrizione del pignoramento immobiliare.

NORMATIVA URBANISTICA

Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo al mappale 61 ed ai mappali 60 e 133.



REGOLARITÀ EDILIZIA

Trattasi di terreno agricolo non edificato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

A seguito del provvedimento della D.G. Ambiente, energia e sviluppo sostenibile, D.d.u.o. 18 gennaio 2016 n. 224, che ha integrato le disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici, approvate con Decreto 6480 del 30.07.2015, è stato chiarito che sono esclusi dall'obbligo di allegazione dell'APE i trasferimenti immobiliari di immobili conseguenti a procedure esecutive individuali e concorsuali.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Riguardo la sussistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, nonché la sussistenza di censo, livello od uso civico, gravanti sui beni o vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi, o vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nulla è sembrato nel merito degli immobili pignorati ad eccezione di quanto indicato nel CDU allegato.

Si evidenzia, inoltre, che è stato stipulato in data 09 marzo 2009 dal Notaio Angela Caputo, n. 9635 di rep., un'atto d'obbligo, ai sensi della Legge Regione Lombardia n. 12 del 11 marzo 2005, trascritto a Castiglione delle Stiviere in data 19 marzo 2009 al n. 1364 R.G. e al n. 802 R.P., in cui i signori **** Omissis **** e **** Omissis ****, proprietari dei mappali 133 e 134 del fg. 1 del C.T. in Volta Mantovana, si sono impegnati a mantenere la destinazione dell'opera al servizio dell'attività agricola del fondo. ed un secondo atto d'obbligo, trascritto a Castiglione delle Stiviere in data 19 marzo 2009 al n. 1364 R.G. e al n. 803 R.P., in cui gli stessi hanno vincolato alla non edificazione una porzione di mq 3500 del mappale 133.

Infine si segnala che una porzione del mappale 133 risulta essere una capezzagna che consente l'accesso sia al lotto in oggetto che ai mappali confinanti non appartenenti ai soggetti eseguiti e, pertanto, si ipotizza l'esistenza di una consolidata servitù di passaggio a favore di terzi sull'attuale mappale 133 che, però, non si è ritrovata negli atti consultati presso la Conservatoria dei registri immobiliari.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Gli immobili e le aree in proprietà esclusiva ai soggetti esecutati, come catastalmente individuati, costituiscono un bene la cui vendita, per una maggior appetibilità del cespite, si ritiene opportuno debba essere proposta in tre lotti distinti, senza necessità di dover procedere ad ulteriori frazionamenti presso l'Ufficio Tecnico Erariale.

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 in oggetto.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Volta Mantovana (MN) - Strada Volta Pozzolengo n. 59/61

Fabbricati agricoli attualmente adibiti a Reception, Servizi e Camere per l'attività di agriturismo nonché a magazzini e deposito attrezzi agricoli. Il fabbricato che presenta una volumetria maggiore (mapp. 61/4) risulta edificato su due piani fuori terra e non completamente terminato nelle finiture. Unicamente alcuni locali del piano terra risultano riscaldati da impianto di generazione autonomo con caldaia a legna/pellet mentre il piano primo presenta aperture fisse verso l'ambiente esterno attualmente chiuse abusivamente da pannelli in pvc. Il piano terra del fabbricato con volumetria minore (edificato anch'esso su due piani fuori terra) presenta camere con bagno per il pernottamento degli ospiti dell'attività agrituristica ed un impianto di riscaldamento dotato di pannelli solari e caldaia di emergenza a gpl. In relazione all'art.10 del D.P.R. 633/72 ed all'art. 9 della Legge 134/2012, le caratteristiche oggettive dell'immobile rientrano tra quelle previste dal comma 8-ter e, pertanto, la vendita immobiliare è da intendersi esente dal pagamento dell'IVA.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 61, Sub. 4, Categoria D10 - Fig. 1, Part. 61, Sub. 5, Categoria E - Fig. 1, Part. 62, Sub. 1, Categoria D10

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)

Valore di stima del bene: € 180.381,60

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Volta Mantovana (MN) - Strada Volta Pozzolengo n. 57
Appartamento ubicato al piano terra e primo di un fabbricato edificato su due piani fuori terra. L'accesso all'appartamento dall'area cortiva, comune anche all'agriturismo oggetto della presente esecuzione. All'interno si trovano una "stanza" ed un locale "ripostiglio" al piano terra, con accesso dalla zona di "ingresso". Una scala interna porta al piano superiore dove si trova una zona giorno, tre camere, un bagno ed una terrazza da cui si può accedere alla centrale termica. Il tutto si trova in un appena sufficiente stato di manutenzione. In relazione all'art.10 del D.P.R. 633/72 ed all'art. 9 della Legge 134/2012, le caratteristiche oggettive dell'immobile rientrano tra quelle previste dal comma 8-bis e, pertanto, la vendita immobiliare



è da intendersi esente dal pagamento dell'IVA.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 62, Sub. 2, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)

Valore di stima del bene: € 103.275,00

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Fabbricato rurale Volta Mantovana (MN) - Strada Volta Pozzolengo n. 59/61 | 644,22 mq | 280,00 €/mq | € 180.381,60 | 100,00 | € 180.381,60 |
| Bene N° 2 - Appartamento Volta Mantovana (MN) - Strada Volta Pozzolengo n. 57 | 202,50 mq | 510,00 €/mq | € 103.275,00 | 100,00 | € 103.275,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 283.656,60 |

Valore di stima: € 283.656,60

Deprezzamento del 25,00 %

Valore finale di stima: € 212.700,00

Il deprezzamento applicato al valore di stima è il risultato di diversi fattori, tra cui:

- riduzione per l'assenza della garanzia per vizi, pari a circa il 5%;
- adeguamento per la regolarizzazione urbanistica (demolizioni e ripristini da ordinanza), pari circa allo 5%;
- adeguamento per lo stato di uso e manutenzione, pari circa al 15%;
- adeguamento per lo stato di possesso, già considerato nella determinazione del valore unitario di stima;
- adeguamento per eventuali spese condominiali insolute, pari allo 0%;
- adeguamento per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, già considerato nella determinazione del valore unitario di stima.



LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Volta Mantovana (MN) - Strada Volta Pozzolengo n. cm
Terreno agricolo seminativo attualmente destinato principalmente alla coltivazione del kiwi. Ai sensi della lettera c), comma 3, articolo 2, dpr 633/1972 la vendita immobiliare è da intendersi esente dal pagamento dell'IVA.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 60, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)
Valore di stima del bene: € 12.060,00

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 3 - Terreno Volta Mantovana (MN) - Strada Volta Pozzolengo n. cm | 3350,00 mq | 3,60 €/mq | € 12.060,00 | 100,00 | € 12.060,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 12.060,00 |

Valore di stima: € 12.060,00

Deprezzamento del 5,00 %

Valore finale di stima: € 11.500,00

Il deprezzamento applicato al valore di stima è il risultato di diversi fattori, tra cui:

- riduzione per l'assenza della garanzia per vizi, pari a circa il 5%;
- adeguamento per la regolarizzazione urbanistica, pari circa allo 0%;
- adeguamento per lo stato di uso e manutenzione, pari circa allo 0%;
- adeguamento per lo stato di possesso, già considerato nella determinazione del valore unitario di stima;
- adeguamento per eventuali spese condominiali insolute, pari allo 0%;
- adeguamento per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, già considerato nella determinazione del valore unitario di stima.



LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Volta Mantovana (MN) - Strada Volta Pozzolengo n. cm
Terreno agricolo seminativo attualmente destinato principalmente alla coltivazione del kiwi. Ai sensi della lettera c), comma 3, articolo 2, dpr 633/1972 la vendita immobiliare è da intendersi esente dal pagamento dell'IVA.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 133, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)
Valore di stima del bene: € 15.444,00

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 4 - Terreno Volta Mantovana (MN) - Strada Volta Pozzolengo n. cm | 4290,00 mq | 3,60 €/mq | € 15.444,00 | 100,00 | € 15.444,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 15.444,00 |

Valore di stima: € 15.444,00

Deprezzamento del 5,00 %

Valore finale di stima: € 14.700,00

Il deprezzamento applicato al valore di stima è il risultato di diversi fattori, tra cui:

- riduzione per l'assenza della garanzia per vizi, pari a circa il 5%;
- adeguamento per la regolarizzazione urbanistica, pari circa allo 0%;
- adeguamento per lo stato di uso e manutenzione, pari circa allo 0%;
- adeguamento per lo stato di possesso, già considerato nella determinazione del valore unitario di stima;
- adeguamento per eventuali spese condominiali insolute, pari allo 0%;
- adeguamento per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, già considerato nella determinazione del valore unitario di stima.



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Relativamente ai beni oggetto della presente perizia di stima si segnalano le seguenti particolarità e procedimenti amministrativi in essere alla data odierna.

- I dati catastali indicati nell'Atto di Pignoramento e nella Certificazione Notarile non risultano aggiornati o completi a fronte delle modifiche intervenute già prima della stipula del contratto di mutuo fondiario del maggio 2011, a cui l'Atto di Pignoramento si riferisce, e prima della notifica del pignoramento immobiliare ai soggetti esecutati. Si specifica, a questo proposito, che, per quanto concerne l'abitazione e l'autorimessa, indicate nel contratto di mutuo corrispondenti ai sub. 2 e 3 del mappale 61, fg. 1, del NCEU del Comune di Volta Mantovana, a seguito della ristrutturazione intervenuta a partire dall'anno 2008 e conclusasi nell'agosto 2011 con la richiesta del certificato di agibilità, il fabbricato a cui i due beni appartenevano è stato modificato, l'autorimessa è stata eliminata ed, al suo posto, è stata costituita una nuova porzione di fabbricato adibito, ad oggi, ad attività agrituristiche. I dati catastali della nuova porzione di fabbricato e dell'abitazione ristrutturata sono stati aggiornati e corretti ed attualmente corrispondono al sub. 1 e 2 del mappale 62, fg. 1, del NCEU del Comune di Volta Mantovana. Tali beni aventi nuovi identificativi catastali, pur essendo ricompresi, quindi, nella presente esecuzione immobiliare ed analizzati nella relazione di stima, non vengono indicati nella Certificazione Notarile agli atti. Inoltre, con riferimento alla ristrutturazione precedentemente menzionata, si evidenzia che è stato realizzato, prima dell'intervenuto pignoramento immobiliare, un fabbricato adibito ad attività agrituristiche, meglio descritto nei precedenti paragrafi, incidente sull'area ora identificabile al mappale 61, fg. 1, e derivante dall'unione dei precedenti mappali 61 (area pertinenziale ai mappali 61/2 e 61/3 citati nell'Atto di Pignoramento) e 134 (anch'esso citato nell'Atto di Pignoramento). Con Variazione Catastale del 2011 il nuovo fabbricato veniva identificato catastalmente al fg. 1, mappale 61, sub. 4 del NCEU del Comune di Volta Mantovana, mentre la rimanente porzione del mappale 61, fg. 1, veniva identificata al fg. 1, mappale 61, sub. 5, quale BCNC ai mappali 62/1, 62/2 e 61/4. Il nuovo fabbricato e l'area cortiva comune si sono ritenuti, quindi, parte della presente esecuzione immobiliare poiché derivanti da beni (aree e terreni) inseriti nell'Atto di Pignoramento con identificativi catastali non aggiornati.

- In data 19 febbraio 2016 il sig. **** Omissis **** presentava al Comune di Volta Mantovana una SCIA per l'apertura di una nuova attività agriturbistica in Strada Volta Pozzolengo n. 59/61. Tale autorizzazione, che si allega, risulta ancora in essere, secondo quanto comunicato alla sottoscritta dallo stesso Comune, mentre, per quanto di competenza dell'Ufficio della Coldiretti di Volta Mantovana, il fascicolo dell'attività agriturbistica del sig. **** Omissis **** risulta archiviato ed in data 22 dicembre 2018 scadeva anche la connessione per l'attività agriturbistica stessa.

- In data 11 dicembre 2017 veniva effettuato dall'ATS Val Padana un sopralluogo congiunto con la Polizia Locale ed un rappresentante dell'Ufficio Tecnico del Comune di Volta Mantovana che rilevava diverse situazioni di abuso edilizio e di impianti non a norma e non in sicurezza. A seguito di questo sopralluogo veniva emessa, in data 08 febbraio 2018, dal Comune di Volta Mantova (parte dell'Unione Colli Mantovani) una Ordinanza di Demolizione che si allega alla presente perizia di stima, notificata al proprietario degli immobili (attuale esecutato) in data 17 febbraio 2018. Tale ordinanza oltre a prescrivere al proprietario ed all'usufruttuaria, entro novanta giorni dalla notificazione, la rimozione e demolizione delle opere abusive ed il ripristino dello stato dei luoghi secondo quanto regolarmente autorizzato, avvertiva gli stessi che, se non avessero provveduto ad effettuare gli interventi indicati entro i termini prescritti, i beni e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive, sarebbero stati acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del Comune. La sottoscritta, nell'interfacciarsi con il Comune di Volta Mantovana nelle persone del geom. Vincenzi e del geom. Milani e comunicando loro l'intervenuto pignoramento immobiliare, ha potuto constatare l'intenzione dello stesso Comune di voler procedere, data l'inottemperanza del proprietario, all'acquisizione dei beni e delle aree di



sedime, secondo quanto indicato dall'art. 31 del DPR 380/2001 e previa deliberazione definitiva da parte dello stesso Comune dell'effettiva area e porzione di beni da acquisire che non potrà essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita. Ad oggi non è ancora possibile conoscere la porzione dei beni che il Comune intende eventualmente acquisire (considerando, inoltre, che la trascrizione dell'avvenuta immissione in possesso non è ancora stata eseguita) e risulta incerta la possibilità del Comune stesso di procedere in tale direzione nel caso i beni, nella loro totalità, venissero acquisiti all'asta da terze parti che, in ogni caso, dovrebbero provvedere al ripristino dello stato dei luoghi.

- Nel corso dei sopralluoghi, effettuati dalla sottoscritta in data 06/07/2018, 06/09/2018 e 13/09/2018, si è potuta riscontrare la presenza di molti lavoratori agricoli, presumibilmente irregolari, ospitati all'interno dei fabbricati, dei bungalow, dei caravan e delle roulotte presenti sul posto. Tali ospiti soggiornavano in condizioni precarie di igiene e di sicurezza occupando i locali senza titolo.

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 28/12/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Ferrari Paola

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di Mappa Catastale
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificato Contestuale di Residenza, Stato di Famiglia e Stato Civile degli esecutati
- ✓ N° 3 Altri allegati - Contratto di Comodato Gratuito
- ✓ N° 4 Altri allegati - Ordinanza di Demolizione
- ✓ N° 5 Certificato destinazione urbanistica - CDU mappali 60, 61 e 133
- ✓ N° 6 Altri allegati - SCIA per Attività Agrituristica
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Lotto n. 1 - Visure Catastali Aggiornate
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Lotto n. 1 - Visure Catastali Storiche
- ✓ N° 9 Planimetrie catastali - Lotto n. 1 - Planimetrie Catastali
- ✓ N° 10 Altri allegati - Lotto n. 1 - PdC n. 42 del 06 maggio 2009 con relativa Autorizzazione Paesistica



- ✓ N° 11 Altri allegati - Lotto n. 1 - PdC n. 107 del 21 dicembre 2009 con relativa Autorizzazione Paesistica e Tavole di Progetto
- ✓ N° 12 Altri allegati - Lotto n. 1 - PdC n. 89 del 22 novembre 2010 con relativa Autorizzazione Paesistica e Tavole di Progetto
- ✓ N° 13 Altri allegati - Lotto n. 1 - Dichiarazione di fine lavori e richiesta certificato di agibilità con Certificato di Collaudo Statico e Dichiarazioni di Conformità Impianti e APE
- ✓ N° 14 Certificato di agibilità / abitabilità - Lotto n.1 - Certificato di Agibilità
- ✓ N° 15 Foto - Lotto n. 1 - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 16 Visure e schede catastali - Lotto n. 2 - Visure Catastali Aggiornate
- ✓ N° 17 Visure e schede catastali - Lotto n. 2 - Visure Catastali Storiche
- ✓ N° 18 Foto - Lotto n. 2 - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 19 Visure e schede catastali - Lotto n. 3 - Visure Catastali Aggiornate
- ✓ N° 20 Visure e schede catastali - Lotto n. 3 - Visure Catastali Storiche
- ✓ N° 21 Foto - Lotto n. 3 - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 22 Altri allegati - Atti d'obbligo del 2009 (vincoli)

