
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Savoldini Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 180/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

| | |
|---|----|
| Incarico..... | 7 |
| Premessa | 7 |
| Descrizione | 7 |
| Bene N° 1 - Palestra ubicata a Goito (MN) - via Bariletto 73 | 7 |
| Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 73..... | 7 |
| Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 75..... | 8 |
| Bene N° 4 - Laboratorio ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 75 | 8 |
| Bene N° 5 - Garage ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 75..... | 9 |
| Bene N° 6 - Lastrico solare ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 73..... | 9 |
| Lotto 1 | 10 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 10 |
| Bene N° 1 - Palestra ubicata a Goito (MN) - via Bariletto 73..... | 10 |
| Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 73..... | 10 |
| Titolarità | 10 |
| Bene N° 1 - Palestra ubicata a Goito (MN) - via Bariletto 73..... | 10 |
| Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 73..... | 10 |
| Confini | 10 |
| Bene N° 1 - Palestra ubicata a Goito (MN) - via Bariletto 73..... | 11 |
| Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 73..... | 11 |
| Consistenza | 11 |
| Bene N° 1 - Palestra ubicata a Goito (MN) - via Bariletto 73..... | 11 |
| Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 73..... | 11 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 11 |
| Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 73..... | 11 |
| Dati Catastali | 12 |
| Bene N° 1 - Palestra ubicata a Goito (MN) - via Bariletto 73..... | 12 |
| Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 73..... | 12 |
| Stato conservativo | 13 |
| Bene N° 1 - Palestra ubicata a Goito (MN) - via Bariletto 73..... | 13 |
| Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 73..... | 13 |
| Parti Comuni..... | 13 |
| Bene N° 1 - Palestra ubicata a Goito (MN) - via Bariletto 73..... | 13 |

| | |
|---|----|
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 13 |
| Bene N° 1 - Palestra ubicata a Goito (MN) - via Bariletto 73..... | 13 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 13 |
| Bene N° 1 - Palestra ubicata a Goito (MN) - via Bariletto 73..... | 13 |
| Stato di occupazione..... | 13 |
| Bene N° 1 - Palestra ubicata a Goito (MN) - via Bariletto 73..... | 13 |
| Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 73..... | 14 |
| Provenienze Ventennali..... | 14 |
| Bene N° 1 - Palestra ubicata a Goito (MN) - via Bariletto 73..... | 14 |
| Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 73..... | 14 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 15 |
| Bene N° 1 - Palestra ubicata a Goito (MN) - via Bariletto 73..... | 15 |
| Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 73..... | 16 |
| Regolarità edilizia..... | 16 |
| Bene N° 1 - Palestra ubicata a Goito (MN) - via Bariletto 73..... | 16 |
| Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 73..... | 17 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 17 |
| Bene N° 1 - Palestra ubicata a Goito (MN) - via Bariletto 73..... | 17 |
| Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 73..... | 17 |
| Lotto 2..... | 17 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 18 |
| Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 75..... | 18 |
| Bene N° 4 - Laboratorio ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 75..... | 18 |
| Bene N° 5 - Garage ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 75..... | 18 |
| Bene N° 6 - Lastrico solare ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 73..... | 18 |
| Titolarità..... | 18 |
| Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 75..... | 18 |
| Bene N° 4 - Laboratorio ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 75..... | 18 |
| Bene N° 5 - Garage ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 75..... | 18 |
| Bene N° 6 - Lastrico solare ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 73..... | 19 |
| Confini..... | 19 |
| Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 75..... | 19 |

| | |
|---|----|
| Bene N° 4 - Laboratorio ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 75..... | 19 |
| Bene N° 5 - Garage ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 75..... | 19 |
| Bene N° 6 - Lastrico solare ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 73..... | 19 |
| Consistenza..... | 19 |
| Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 75..... | 20 |
| Bene N° 4 - Laboratorio ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 75..... | 20 |
| Bene N° 5 - Garage ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 75..... | 20 |
| Bene N° 6 - Lastrico solare ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 73..... | 21 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 21 |
| Bene N° 6 - Lastrico solare ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 73..... | 21 |
| Dati Catastali..... | 21 |
| Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 75..... | 21 |
| Bene N° 4 - Laboratorio ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 75..... | 22 |
| Bene N° 5 - Garage ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 75..... | 22 |
| Bene N° 6 - Lastrico solare ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 73..... | 22 |
| Stato conservativo..... | 23 |
| Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 75..... | 23 |
| Bene N° 4 - Laboratorio ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 75..... | 23 |
| Bene N° 5 - Garage ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 75..... | 23 |
| Bene N° 6 - Lastrico solare ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 73..... | 23 |
| Parti Comuni..... | 23 |
| Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 75..... | 23 |
| Bene N° 4 - Laboratorio ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 75..... | 24 |
| Bene N° 5 - Garage ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 75..... | 24 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 24 |
| Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 75..... | 24 |
| Bene N° 4 - Laboratorio ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 75..... | 24 |
| Bene N° 5 - Garage ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 75..... | 24 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 24 |
| Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 75..... | 24 |
| Bene N° 4 - Laboratorio ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 75..... | 24 |

| | |
|--|----|
| Bene N° 5 - Garage ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 75 | 25 |
| Stato di occupazione | 25 |
| Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 75 | 25 |
| Bene N° 4 - Laboratorio ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 75 | 25 |
| Bene N° 5 - Garage ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 75 | 26 |
| Bene N° 6 - Lastrico solare ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 73 | 26 |
| Provenienze Ventennali | 26 |
| Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 75 | 26 |
| Bene N° 4 - Laboratorio ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 75 | 27 |
| Bene N° 5 - Garage ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 75 | 28 |
| Bene N° 6 - Lastrico solare ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 73 | 28 |
| Formalità pregiudizievoli | 29 |
| Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 75 | 29 |
| Bene N° 4 - Laboratorio ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 75 | 30 |
| Bene N° 5 - Garage ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 75 | 30 |
| Bene N° 6 - Lastrico solare ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 73 | 30 |
| Regolarità edilizia | 31 |
| Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 75 | 31 |
| Bene N° 4 - Laboratorio ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 75 | 31 |
| Bene N° 5 - Garage ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 75 | 32 |
| Bene N° 6 - Lastrico solare ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 73 | 32 |
| Vincoli od oneri condominiali | 32 |
| Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 75 | 32 |
| Bene N° 4 - Laboratorio ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 75 | 32 |
| Bene N° 5 - Garage ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 75 | 32 |
| Bene N° 6 - Lastrico solare ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 73 | 33 |
| Stima / Formazione lotti | 33 |
| Lotto 1 | 33 |
| Lotto 2 | 35 |
| Riserve e particolarità da segnalare | 37 |
| Riepilogo bando d'asta | 39 |
| Lotto 1 | 39 |

| | |
|---|----|
| Lotto 2 | 39 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 180/2021 del R.G.E. | 41 |
| Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 146.000,00 | 41 |
| Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 409.000,00 | 41 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento..... | 44 |
| Bene N° 1 - Palestra ubicata a Goito (MN) - via Bariletto 73..... | 44 |
| Bene N° 2 - Lastrico solare ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 73..... | 44 |
| Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 75..... | 44 |
| Bene N° 4 - Laboratorio ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 75..... | 45 |
| Bene N° 5 - Garage ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 75..... | 45 |
| Bene N° 6 - Lastrico solare ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 73..... | 46 |

INCARICO

In data 05/11/2021, il sottoscritto Ing. Savoldini Giovanni, con studio in Via Toresano, 88 - 46041 - Asola (MN), email savoldini@libero.it, PEC giovanni.savoldini@ingpec.eu, Tel. 328 7688218, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Palestra ubicata a Goito (MN) - via Bariletto 73
- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 73
- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 75
- **Bene N° 4** - Laboratorio ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 75
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 75
- **Bene N° 6** - Lastrico solare ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 73

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - PALESTRA UBICATA A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 73

Si tratta di porzione di capannone industriale adibito a palestra per fitness ubicato nel comune di Goito in località Cerlongo, in via Bariletto 73.

L'unità immobiliare risulta collocata nel lato sud di più ampio complesso a destinazione direzionale (beni di seguito illustrati, anch'essi oggetto di medesimo pignoramento immobiliare).

Si costituisce di un ingresso a distribuzione di due spazi spogliatoio, con annesso servizio igienico e doccia, un piccolo ufficio, e uno spazioso vano con doppio volume (altezza 6metri) utilizzato per l'attività di fitness; mediante scala si accede al piano primo (in proiezione si sviluppa al di sopra della zona spogliatoi/uffici) ove si trovano un disimpegno, altri due spogliatoi e un ripostiglio.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

L'accesso ai locali è avvenuto in presenza del sig. **** Omissis ****, legale rappresentante protempore della ditta esecutata.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 73

Si tratta di porzione di lastrico solare, di fatto per buona parte coincidente con la copertura del bene 1, dotata di impianto fotovoltaico, per totali 8,28kw.

L'impianto risulta dirattamente collegato alla palestra (bene 1) - parte dell'impiantistica è infatti presente all'interno di suddetto bene. Risulta avere ottima esposizione verso sud, e predisposto sulla copertura con opportuna inclinazione.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Per ragioni di sicurezza non è stato possibile visionare direttamente l'impianto sulla copertura, ma attestarne la presenza mediante documentazione tecnica, fotografica e constatandone sul posto la presenza con punti di vista distanti dal fabbricato (risulta peraltro visibile anche da satellite).

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 75

Si tratta di porzione di capannone industriale adibita a ufficio sito nel comune di Goito in località Cerlongo, in via Bariletto 75.

L'unità immobiliare risulta collocata nel lato nord di complesso in cui risultano presenti anche gli altri beni oggetto di valutazione, tra cui la palestra identificata come bene 1.

Da un ingresso, identificato come sub. 5 (comune anche al sub. 10), si accede al piano terra a due spazi, adibiti a ufficio e sala riunioni, e mediante vano scale e ascensore, al piano primo caratterizzato da numerosi spazi atti a svolgere svariate tipologie di attività direzionale. Il corridoio comune, oltre a consentire un accesso diretto ad un archivio, ed essere dotato di servizi igienici comuni (ai soli sub. 9 e 10) distribuisce infatti sostanzialmente a tre diversi blocchi: un triplice ufficio in lato nord; due uffici, archivio, deposito; tre uffici e un servizio in lato est;

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

L'accesso ai locali è avvenuto in occasione del sopralluogo al bene 1, su autorizzazione telefonica del curatore della ditta in fallimento alla quale risulta locato il bene, **** Omissis ****, dott. **** Omissis ****, e con l'ausilio del sig. **** Omissis ****, legale rappresentante protempore della ditta eseguita.

BENE N° 4 - LABORATORIO UBICATO A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 75

Si tratta di porzione di capannone industriale adibita a laboratorio sito nel comune di Goito in località Cerlongo, in via Bariletto 75.

L'unità immobiliare risulta collocata nel lato nord di complesso in cui risultano presenti anche gli altri beni oggetto di valutazione, tra cui la palestra identificata come bene 1.

Da un ingresso, identificato come sub. 5 (comune anche al sub. 9), si accede al piano terra a due spazi, adibiti a laboratorio e magazzino, e mediante vano scale e ascensore, al piano primo con due locali a servizio dell'attività artigianale (di fatto utilizzati come uffici).

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

L'accesso ai locali è avvenuto in occasione del sopralluogo al bene 1, su autorizzazione telefonica del curatore della ditta in fallimento alla quale risulta locato il bene, **** Omissis ****, dott. **** Omissis ****, e con l'ausilio del **** Omissis ****, legale rappresentante protempore della ditta esecutata.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 75

Si tratta di garage inserito in porzione di capannone industriale sito nel comune di Goito in località Cerlongo, in via Bariletto 75.

L'unità immobiliare risulta collocata nel lato nord di complesso in cui risultano presenti anche gli altri beni oggetto di valutazione.

Risulta ubicato al piano terra con accesso dalla corte esterna comune (sub. 6), dotato di doppia basculante e importanti spazi di parcheggio.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

L'accesso ai locali è avvenuto in occasione del sopralluogo al bene 1, su autorizzazione telefonica del curatore della ditta in fallimento alla quale risulta locato il bene, **** Omissis ****, dott. **** Omissis ****, e con l'ausilio del **** Omissis ****, legale rappresentante protempore della ditta esecutata.

BENE N° 6 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 73

Si tratta di porzione di lastrico solare, di fatto per buona parte coincidente con la copertura del bene 1, dotata di impianto fotovoltaico, per totali 18,36kw.

L'impianto risulta direttamente collegato alla parte direzione - parte dell'impiantistica è infatti presente all'interno di suddetti beni. Risulta avere ottima esposizione verso sud, e predisposto sulla copertura con opportuna inclinazione.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Per ragioni di sicurezza non è stato possibile visionare direttamente l'impianto sulla copertura, ma attestarne la presenza mediante documentazione tecnica, fotografica e constatandone sul posto la presenza con punti di vista distanti dal fabbricato (risulta peraltro visibile anche da satellite).

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Palestra ubicata a Goito (MN) - via Bariletto 73
- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 73

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - PALESTRA UBIcata A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 73

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

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBIcato A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 73

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - PALESTRA UBIcata A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 73

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBIcato A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 73

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - PALESTRA UBICATA A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 73

L'unità confina con il sub. 6 (bene comune non censibile a tutte le unità) e i sub. 2, 10, 12, anch'essi oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 73

L'unità confina con il sub. 6 (bene comune non censibile a tutte le unità) e il sub. 11.

CONSISTENZA**BENE N° 1 - PALESTRA UBICATA A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 73**

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Palestra | 186,50 mq | 200,50 mq | 1,00 | 200,50 mq | 6,00 m | T |
| Spogliatoi-ufficio | 52,66 mq | 72,25 mq | 1,00 | 72,25 mq | 3,00 m | T |
| Spogliatoi | 51,45 mq | 69,16 mq | 1,00 | 69,16 mq | 3,00 m | 1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 341,91 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 341,91 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 73

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Palestra | 70,00 mq | 70,00 mq | 1,00 | 70,00 mq | 0,00 m | 2 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 70,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 70,00 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 73**

Si è proceduto alla redazione di nuovo accatastamento prot. MN0004275 del 10/02/2022, al fine di identificare in modo univoco e corretto la porzione di fotovoltaico corrispondente al bene 2.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - PALESTRA UBICATA A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 73

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 6 | 119 | 1 | | D6 | | | | 2242,6 € | | | |

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 73

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 6 | 119 | 12 | | D1 | | | | 238 € | | | |

Corrispondenza catastale

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

A seguito del sopralluogo svolto si constatava che non risultava presente in planimetria catastale il suddetto impianto fotovoltaico; l'intero lastrico solare risultava infatti identificato come sub. 8, coincidente con altra porzione di impianto fotovoltaico, di cui al bene 6, e parte della copertura dove ubicato il bene 2.

Risultava quindi necessario procedere ad accatastamento al fine di correggere la difformità catastale e al fine di poter identificare in modo univoco le due porzioni di impianto fotovoltaico, associate a due differenti unità immobiliari (accatastamento prot. MN0004275 del 10/02/2022)

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - PALESTRA UBICATA A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 73

L'unità si presenta in buono stato conservativo, anche per il continuo e costante utilizzo da parte della ditta proprietaria, che svolge l'attività di palestra per fitness all'interno dei locali.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 73

Si ritiene che l'impianto sia in uno stato conservativo consono alla propria vetustà.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - PALESTRA UBICATA A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 73

L'immobile risulta godere di ampia area comune all'intero complesso, identificata al sub. 6, bene comune non censibile, adibita a parcheggio e spazio per la movimentazione, tutta pavimentata.

Da ultimo risulta presente anche uno spazio ad uso pubblico, ubicato lungo via Bariletto e adibito a parcheggio e marciapiede, identificato al sub. 7

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - PALESTRA UBICATA A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 73

L'accesso all'unità avviene mediante il sub. 6 (bene comune non censibile), per cancello carraio e pedonale, e da lì mediante strada privata sulla via Bariletto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - PALESTRA UBICATA A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 73

Edificio di tipo prefabbricato, in cls, con finiture adatte alla destinazione d'uso, di buon livello complessivo; serramenti metallici; anche la componente impiantistica è perfettamente atta allo svolgimento dell'attività. L'unità gode anche di impianto fotovoltaico, direttamente collegato, posizionato sulla copertura per una potenza complessiva di circa 9Kw, illustrato al successivo bene 2

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - PALESTRA UBICATA A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 73

L'immobile risulta occupato dalla ditta esecutata **** Omissis ****.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 73

L'impianto risulta associato al bene 1, utilizzato dalla ditta esecutata **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - PALESTRA UBICATA A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 73**

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|-----------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 17/12/1997 al 03/06/2013 | **** Omissis **** | compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Daniele Molinari | 17/12/1997 | 41691 | 6671 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Castiglione delle Stiviere | 29/12/1997 | 4670 | 3116 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 03/06/2013 | **** Omissis **** | Atto di scissione parziale | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Chizzini | 03/06/2013 | 29361 | 17612 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Castiglione delle Stiviere | 14/06/2013 | 2282 | 1589 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 73

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|----------------|------------------|-------------|--|--|--|
|----------------|------------------|-------------|--|--|--|

| | | | | | |
|---------------------------------|-------------------|-----------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 17/12/1997 al 03/06/2013 | **** Omissis **** | compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Daniele Molinari | 17/12/1997 | 41691 | 6671 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Castiglione delle Stiviere | 29/12/1997 | 4670 | 3116 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 03/06/2013 | **** Omissis **** | Atto di scissione parziale | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Chizzini | 03/06/2013 | 29361 | 17612 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Castiglione delle Stiviere | 14/06/2013 | 2282 | 1589 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - PALESTRA UBICATA A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 73

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 22/07/2016
Reg. gen. 3155 - Reg. part. 580
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 20/09/2021
Reg. gen. 4361 - Reg. part. 3365

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

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBIcato A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 73

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 22/07/2016
Reg. gen. 3155 - Reg. part. 580
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 20/09/2021
Reg. gen. 4361 - Reg. part. 3365
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - PALESTRA UBIcata A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 73

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

In data 19/12/2021 lo scrivente eseguiva accesso agli atti presso il comune di Goito; in quella sede venivano rinvenute le seguenti autorizzazioni:

- iniziale demolizione di condotta irrigua mediante DIA prot. 14180 pratica edilizia 306 anno 2000.
- intero complesso edificato in forza a Concessione edilizia n. 41 pratica edilizia 131/2002 rilasciata in data 17/05/2003;
- DIA per interrimento condotta idrica prot. 8523 del 21/7/2001;
- successiva DIA per completamento opere non ultimate, prot. 5585 del 24/04/2007 pratica edilizia n. 83;
- successiva DIA per opere di urbanizzazione primaria mancanti, prot. 5654 del 28/04/2009 pratica edilizia n. 58 e per completamento opere non ultimate prot. 5655 pratica edilizia 59;

A suddette pratiche è seguita dichiarazione di agibilità prot. 9603 del 11/07/2009.

Successivamente risultano presentate pratica edilizia n. 70 prot. 7878 per cambio d'uso locali da artigianale ad uffici mediante DIA sostitutiva del Permesso di Costruire e pratica edilizia n. 69 prot. 10823 per manutenzione straordinaria uffici con cambio d'uso nell'anno 2015. Si segnala altresì presentazione di pratica per demolizione, costruzione e sistemazione recinzioni nell'anno 2016 pratica edilizia 103 prot. 14901.

A suddette pratiche è seguita la presentazione di Segnalazione Certificata per l'agibilità prot. 14525 del

21/9/2018 e successiva integrazione del 25/10/18 prot. 16489.

La Segnalazione Certificata di Agibilità contiene le opportune dichiarazioni nel merito degli impianti esistenti.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBIcato A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 73

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

Ved. bene 1

Vedi bene 1

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - PALESTRA UBIcata A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 73

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBIcato A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 73

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 75
- **Bene N° 4** - Laboratorio ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 75
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 75
- **Bene N° 6** - Lastrico solare ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 73

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 75

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

BENE N° 4 - LABORATORIO UBICATO A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 75

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

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 75

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

BENE N° 6 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 73

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

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 75

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 4 - LABORATORIO UBICATO A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 75

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 75

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 6 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 73

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 75

L'unità confina con il sub. 6 (bene comune non censibile a tutte le unità), il sub. 5 (bene comune non censibile comune ai sub. 9 e 10) e con il sub. 1, 2 e 10

BENE N° 4 - LABORATORIO UBICATO A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 75

L'unità confina con il sub. 6 (bene comune non censibile a tutte le unità), il sub. 5 (bene comune non censibile comune ai sub. 9 e 10) e con il sub. 1, 2 e 9

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 75

L'unità confina con il sub. 6 (bene comune non censibile a tutte le unità), il sub. 5 (bene comune non censibile comune ai sub. 9 e 10) e con il sub. 1, 9 e 10

BENE N° 6 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 73

L'unità confina con il sub. 6 (bene comune non censibile a tutte le unità) e il sub. 12.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 75

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Uffici | 69,53 mq | 82,92 mq | 1,00 | 82,92 mq | 3,00 m | T |
| Uffici | 292,50 mq | 340,40 mq | 1,00 | 340,40 mq | 3,00 m | 1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 423,32 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 10,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 465,65 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si inserisce una quota aggiuntiva pari al 10%, a rappresentazione dell'incidenza delle parti comuni (il sub. 5, oltre che ingresso, corridoio anche servizi igienici) al presente sub. 9 e al sub. 10 (riuniti nello stesso lotto).

BENE N° 4 - LABORATORIO UBICATO A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 75

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Laboratorio | 127,50 mq | 148,40 mq | 1,00 | 148,40 mq | 3,00 m | T |
| Locale a servizio dell'attività | 46,72 mq | 57,37 mq | 1,00 | 57,37 mq | 3,00 m | 1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 205,77 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 10,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 226,35 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si inserisce una quota aggiuntiva pari al 10%, a rappresentazione dell'incidenza delle parti comuni (il sub. 5, oltre che ingresso, corridoio anche servizi igienici) al presente sub. 10 e al sub. 9 (riuniti nello stesso lotto).

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 75

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Box | 125,08 mq | 138,07 mq | 1,00 | 138,07 mq | 3,00 m | T |

| | | |
|--|------------------|----------|
| Totale superficie convenzionale: | 138,07 mq | |
| Incidenza condominiale: | 0,00 | % |
| Superficie convenzionale complessiva: | 138,07 mq | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 73

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|-------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------------------|----------------|--------------|
| Palestra | 130,00 mq | 130,00 mq | 1,00 | 130,00 mq | 0,00 m | 2 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 130,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 130,00 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 6 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 73

Si è proceduto alla redazione di nuovo accatastamento prot. MN0004275 del 10/02/2022, al fine di identificare in modo univoco e corretto la porzione di fotovoltaico corrispondente al bene 2, e di conseguenza al bene 6.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 75

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------|---------------|--------------|-------------|----------------------------|------------------|---------------|--------------------|-----------------------------|----------------|--------------|-----------------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 6 | 119 | 9 | | A10 | 1 | 13.5 | 420 mq | 2475,12 € | | |

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 4 - LABORATORIO UBICATO A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 75

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 6 | 119 | 10 | | C3 | 8 | 178 | 193 mq | 340,14 € | | | |

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 75

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 6 | 119 | 2 | | C6 | 1 | 125 | 136 mq | 238,86 € | | | |

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 6 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 73

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 6 | 119 | 11 | | D1 | | | | 442 € | | | |

Corrispondenza catastale

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

A seguito del sopralluogo svolto si constatava che risultava presente in planimetria catastale il presente impianto fotovoltaico; tuttavia sul sedime dell'intero lastrico solare risultava presente altra porzione di impianto fotovoltaico, di cui al bene 2, e oggetto di aggiornamento catastale.

L'accatastamento risultava necessario per provvedere a identificare correttamente i due differenti impianti, inseriti in due distinti lotti.

Si è quindi provveduto a tale necessità mediante accatastamento prot. MN0004275 del 10/02/2022.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 75

L'unità si presenta in ottimo stato conservativo, anche per il continuo utilizzo dalla parte della ditta conduttrice, che solo di recente ha interrotto lo svolgimento dell'attività.

BENE N° 4 - LABORATORIO UBICATO A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 75

L'unità si presenta in ottimo stato conservativo, anche per il continuo utilizzo dalla parte della ditta conduttrice, che solo di recente ha interrotto lo svolgimento dell'attività.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 75

L'unità si presenta in ottimo stato conservativo, anche per il continuo utilizzo dalla parte della ditta conduttrice, che solo di recente ha interrotto lo svolgimento dell'attività.

BENE N° 6 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 73

Si ritiene che l'impianto sia in uno stato conservativo consono alla propria vetustà.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 75

L'immobile risulta godere di ampia area comune all'intero complesso, identificata al sub. 6, bene comune non censibile, adibita a parcheggio e spazio per la movimentazione, tutta pavimentata, oltre che del sub. 5, spazi comuni ai subb. 9 e 10. Da ultimo risulta presente anche uno spazio ad uso pubblico, ubicato lungo via Bariletto e adibito a parcheggio e marciapiede, identificato al sub. 7.

BENE N° 4 - LABORATORIO UBICATO A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 75

L'immobile risulta godere di ampia area comune all'intero complesso, identificata al sub. 6, bene comune non censibile, adibita a parcheggio e spazio per la movimentazione, tutta pavimentata, oltre che del sub. 5, spazi comuni ai subb. 9 e 10. Da ultimo risulta presente anche uno spazio ad uso pubblico, ubicato lungo via Bariletto e adibito a parcheggio e marciapiede, identificato al sub. 7.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 75

L'immobile risulta godere di ampia area comune all'intero complesso, identificata al sub. 6, bene comune non censibile, adibita a parcheggio e spazio per la movimentazione, tutta pavimentata, oltre che del sub. 5, spazi comuni ai subb. 9 e 10. Da ultimo risulta presente anche uno spazio ad uso pubblico, ubicato lungo via Bariletto e adibito a parcheggio e marciapiede, identificato al sub. 7.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 75

L'accesso esterno all'unità avviene mediante il sub. 6 (bene comune non censibile), per cancello carraio e pedonale, e da lì mediante strada privata sulla via Bariletto.
Internamente la distribuzione avviene mediante il sub. 5, bene comune non censibile, comune ai sub. 9 e 10.

BENE N° 4 - LABORATORIO UBICATO A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 75

L'accesso esterno all'unità avviene mediante il sub. 6 (bene comune non censibile), per cancello carraio e pedonale, e da lì mediante strada privata sulla via Bariletto.
Internamente la distribuzione avviene mediante il sub. 5, bene comune non censibile, comune ai sub. 9 e 10.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 75

L'accesso esterno all'unità avviene mediante il sub. 6 (bene comune non censibile), per cancello carraio e pedonale, e da lì mediante strada privata sulla via Bariletto.
Internamente la distribuzione avviene mediante il sub. 5, bene comune non censibile, comune ai sub. 9 e 10.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 75

Edificio di tipo prefabbricato, in cls, con finiture adatte alla destinazione d'uso, di buon livello complessivo; serramenti metallici; anche la componente impiantistica è perfettamente atta allo svolgimento dell'attività. L'unità gode anche di impianto fotovoltaico, direttamente collegato, posizionato sulla copertura per una potenza complessiva di circa 18Kw, illustrato al successivo bene 6.
L'unità immobiliare si presta perfettamente allo svolgimento di tutte le principali attività direzionali, dotata di tutta l'impiantistica opportuna.

BENE N° 4 - LABORATORIO UBICATO A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 75

Edificio di tipo prefabbricato, in cls, con finiture adatte alla destinazione d'uso, di buon livello complessivo; serramenti metallici; anche la componente impiantistica è perfettamente atta allo svolgimento dell'attività. L'unità gode anche di impianto fotovoltaico, direttamente collegato, posizionato sulla copertura per una potenza complessiva di circa 18Kw, illustrato al successivo bene 6.

L'unità immobiliare si presta perfettamente allo svolgimento di tutte le principali attività direzionali, dotata di tutta l'impiantistica opportuna.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 75

Edificio di tipo prefabbricato, in cls, con finiture adatte alla destinazione d'uso, di buon livello complessivo; serramenti metallici.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 75

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

Stato della causa in corso per il rilascio

Nel merito dell'utilizzo del bene da parte di terzi, si è provveduto a prendere contatto con il curatore della ditta conduttrice, in stato di fallimento, la **** Omissis ****. Così come indicato dallo stesso nella corrispondenza a mezzo mail avuta, risulta stipulato un contratto di locazione per la palazzina uffici nell'anno 2014 tra la ditta esecutata e la ditta **** Omissis **** per € 125.000,00 annui con versamento anticipato di 12 annualità, per totali canoni già versati pari a euro 1.500.000,00 oltre a un contratto integrativo per complessivi canoni anticipati pari a 400.000€ (80.000 euro annui per 5 annualità). Un secondo canone di locazione risulta in essere dall'anno 2017 (relativo alla parte di laboratorio) per totali euro 35.000 annui.

I canoni, nella loro totalità, oltre che comunque già versati anticipatamente, risultano essere più alti rispetto al canone medio ipotizzabile per la struttura oggetto di valutazione.

Ciò premesso, come illustrato in modo dettagliato dal curatore della ditta, stante il fallimento della stessa ditta conduttrice, è intenzione procedere alla liberazione dei locali, oggi arredati, e rendendo disponibile l'immobile quanto prima per l'opportuna procedura di alienazione e assegnazione a terzi.

L'immobile, quindi, allo stato attuale risulta ancora gravato da contratto di locazione, in quanto in corso di validità. Le condizioni al contorno tuttavia consentono ai fini commerciali di considerarlo libero da persone e anche cose (in attesa della opportuna procedura in asta degli arredi) nel momento di eventuale assegnazione a terzi.

BENE N° 4 - LABORATORIO UBICATO A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 75

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

Stato della causa in corso per il rilascio

Si rimanda a quanto indicato per il bene 3.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 75

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

Stato della causa in corso per il rilascio

Si rimanda a quanto indicato per il bene 3.

BENE N° 6 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 73

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 75

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---------------------------------|-------------------|----------------------------|------------|---------------|-------------|
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| Dal 17/12/1997 al 03/06/2013 | **** Omissis **** | compravendita | | | |
| | | notaio Daniele Molinari | 17/12/1997 | 41691 | 6671 |

| | | Trascrizione | | | |
|-----------------------|--------------------------|-----------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Castiglione delle Stiviere | 29/12/1997 | 4670 | 3116 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 03/06/2013 | **** Omissis **** | Atto di scissione parziale | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Chizzini | 03/06/2013 | 29361 | 17612 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Castiglione delle Stiviere | 14/06/2013 | 2282 | 1589 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

BENE N° 4 - LABORATORIO UBICATO A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 75

| Periodo | Proprietà | Atti | | | | |
|-------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|----------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 17/12/1997 al 03/06/2013 | **** Omissis **** | compravendita | | | | |
| | | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | notaio Daniele Molinari | 17/12/1997 | 41691 | 6671 |
| | | Trascrizione | | | | |
| | | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | Castiglione delle Stiviere | 29/12/1997 | 4670 | 3116 |
| | | Registrazione | | | | |
| | | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | | |
| Dal 03/06/2013 | **** Omissis **** | Atto di scissione parziale | | | | |
| | | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | notaio Chizzini | 03/06/2013 | 29361 | 17612 |
| | | Trascrizione | | | | |
| | | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |

| | | | | | |
|----------------------|--|----------------------------|-------------|----------------|----------------|
| | | Castiglione delle Stiviere | 14/06/2013 | 2282 | 1589 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 75

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|-----------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 17/12/1997 al 03/06/2013 | **** Omissis **** | compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Daniele Molinari | 17/12/1997 | 41691 | 6671 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Castiglione delle Stiviere | 29/12/1997 | 4670 | 3116 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 03/06/2013 | **** Omissis **** | Atto di scissione parziale | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Chizzini | 03/06/2013 | 29361 | 17612 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Castiglione delle Stiviere | 14/06/2013 | 2282 | 1589 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

BENE N° 6 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 73

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|-------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 17/12/1997 al 03/06/2013 | **** Omissis **** | compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Daniele Molinari | 17/12/1997 | 41691 | 6671 |

| | | Trascrizione | | | |
|----------------|-------------------|----------------------------|------------|---------------|-------------|
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Castiglione delle Stiviere | 29/12/1997 | 4670 | 3116 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 03/06/2013 | **** Omissis **** | Atto di scissione parziale | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Chizzini | 03/06/2013 | 29361 | 17612 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Castiglione delle Stiviere | 14/06/2013 | 2282 | 1589 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 75

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 22/07/2016
Reg. gen. 3155 - Reg. part. 580
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 20/09/2021
Reg. gen. 4361 - Reg. part. 3365
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - LABORATORIO UBICATO A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 75

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 22/07/2016
Reg. gen. 3155 - Reg. part. 580
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 20/09/2021
Reg. gen. 4361 - Reg. part. 3365
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 75

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 22/07/2016
Reg. gen. 3155 - Reg. part. 580
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 20/09/2021
Reg. gen. 4361 - Reg. part. 3365
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 6 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 73

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 22/07/2016

Reg. gen. 3155 - Reg. part. 580
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 20/09/2021
Reg. gen. 4361 - Reg. part. 3365
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 75

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

In data 19/12/2021 lo scrivente eseguiva accesso agli atti presso il comune di Goito; in quella sede venivano rinvenute le seguenti autorizzazioni:

- iniziale demolizione di condotta irrigua mediante DIA prot. 14180 pratica edilizia 306 anno 2000.
- intero complesso edificato in forza a Concessione edilizia n. 41 pratica edilizia 131/2002 rilasciata in data 17/05/2003;
- DIA per interrimento condotta idrica prot. 8523 del 21/7/2001;
- successiva DIA per completamento opere non ultimate, prot. 5585 del 24/04/2007 pratica edilizia n. 83;
- successiva DIA per opere di urbanizzazione primaria mancanti, prot. 5654 del 28/04/2009 pratica edilizia n. 58 e per completamento opere non ultimate prot. 5655 pratica edilizia 59;

A suddette pratiche è seguita dichiarazione di agibilità prot. 9603 del 11/07/2009.

Successivamente risultano presentate pratica edilizia n. 70 prot. 7878 per cambio d'uso locali da artigianale ad uffici mediante DIA sostitutiva del Permesso di Costruire e pratica edilizia n. 69 prot. 10823 per manutenzione straordinaria uffici con cambio d'uso nell'anno 2015. Si segnala altresì presentazione di pratica per demolizione, costruzione e sistemazione recinzioni nell'anno 2016 pratica edilizia 103 prot. 14901.

A suddette pratiche è seguita la presentazione di Segnalazione Certificata per l'agibilità prot. 14525 del 21/9/2018 e successiva integrazione del 25/10/18 prot. 16489.

La Segnalazione Certificata di Agibilità contiene le opportune dichiarazioni nel merito degli impianti esistenti.

BENE N° 4 - LABORATORIO UBICATO A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 75

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

Vedi bene 3.

Vedi bene 3.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 75

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

Vedi bene 3.

Vedi bene 3.

BENE N° 6 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 73

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

Vedi bene 3.

Vedi bene 3.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 75

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 4 - LABORATORIO UBICATO A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 75

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 75

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 6 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 73

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si sono individuati due distinti lotti, in ragione della differente destinazione (da un lato la palestra, dall'altro il complesso direzionale) e in ragione della presenza di un contratto di locazione per la parte direzionale (vedasi tuttavia opportuna descrizione).

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1 - Palestra ubicata a Goito (MN) - via Bariletto 73**

Si tratta di porzione di capannone industriale adibito a palestra per fitness ubicato nel comune di Goito in località Cerlongo, in via Bariletto 73. L'unità immobiliare risulta collocata nel lato sud di più ampio complesso a destinazione direzionale (beni di seguito illustrati, anch'essi oggetto di medesimo pignoramento immobiliare). Si costituisce di un ingresso a distribuzione di due spazi spogliatoio, con annesso servizio igienico e doccia, un piccolo ufficio, e uno spazioso vano con doppio volume (altezza 6metri) utilizzato per l'attività di fitness; mediante scala si accede al piano primo (in proiezione si sviluppa al di sopra della zona spogliatoi/uffici) ove si trovano un disimpegno, altri due spogliatoi e un ripostiglio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 119, Sub. 1, Categoria D6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 154.000,00

L'indagine di mercato ha confermato che l'attuale situazione del mercato immobiliare risente della incerta situazione economica italiana, correlata da numerose contraddizioni a seguito della pandemia da covid19; da un lato la forte ripresa, dovuto al brusco stop del primo lockdown che ha generato forti aumenti dei costi, correlati anche alla presenza di importanti bonus per il recupero dell'esistente; dall'altro la sensazione che questo forte recupero non coincida con l'aumento dei prezzi di mercato degli stabili.

Nello specifico l'immobile risulta peraltro attrezzato ad una destinazione decisamente particolare (palestra per fitness) per cui risulta concepito in origine, e di non difficile adattabilità ad altre destinazioni, anche artigianali. La valutazione quindi si riferisce ad un parametro medio per strutture similari, espressione essenzialmente anche di un parametro di costo; il range fornito dall'agenzia del

territorio per la zona di Cerlongo (300-400€/mq per capannoni tipici) viene maggiorato delle opere aggiuntive presenti (spogliatoi e servizi) e identificato in € 450,00 al mq.

La valutazione può dirsi riscontrata anche ipotizzando un canone di locazione pari a 1.000€/mq per la struttura, con una rendita lorda su base annua pari all'8%.

Il valore calcolato viene poi arrotondato.

- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 73

Si tratta di porzione di lastrico solare, di fatto per buona parte coincidente con la copertura del bene 1, dotata di impianto fotovoltaico, per totali 8,28kw. L'impianto risulta direttamente collegato alla palestra (bene 1) - parte dell'impiantistica è infatti presente all'interno di suddetto bene. Risulta avere ottima esposizione verso sud, e predisposto sulla copertura con opportuna inclinazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 119, Sub. 12, Categoria D1

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

Valore di stima del bene: € 8.000,00

Considerato che l'impianto in essere risulta avere circa 10 anni, e che quindi risulta a metà dell'intero ciclo di vita previsto, ovvero 20 anni, si considera quindi rispetto ad un costo oggi corrente per gli impianti fotovoltaici (pari a 2.000€/Kw) una vetustà del 50%, identificando quindi il parametro di riferimento pari a 1.000€/Kw, per una valutazione complessiva, data la potenza di picco di 8,28Kw, pari a 8.280€

Il valore €/mq viene quindi determinato per consentire di confermare suddetto valore, che viene poi arrotondato.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Palestra Goito (MN) - via Bariletto 73 | 341,91 mq | 450,00 €/mq | € 153.859,50 | 100,00% | € 154.000,00 |
| Bene N° 2 - Lastrico solare Goito (MN) - via Bariletto 73 | 70,00 mq | 118,29 €/mq | € 8.280,30 | 100,00% | € 8.000,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 162.000,00 |

Valore di stima: € 162.000,00

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|-------------------------|--------|------|
| Variazione mercato | 10,00 | % |

Valore finale di stima: € 146.000,00

Si considera un deprezzamento dovuto all'incertezza del mercato; il valore viene poi arrotondato.

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 75

Si tratta di porzione di capannone industriale adibita a ufficio sito nel comune di Goito in località Cerlongo, in via Bariletto 75. L'unità immobiliare risulta collocata nel lato nord di complesso in cui risultano presenti anche gli altri beni oggetto di valutazione, tra cui la palestra identificata come bene 1. Da un ingresso, identificato come sub. 5 (comune anche al sub. 10), si accede al piano terra a due spazi, adibiti a ufficio e sala riunioni, e mediante vano scale e ascensore, al piano primo caratterizzato da numerosi spazi atti a svolgere svariate tipologie di attività direzionale. Il corridoio comune, oltre a consentire un accesso diretto ad un archivio, ed essere dotato di servizi igienici comuni (ai soli sub. 9 e 10) distribuisce infatti sostanzialmente a tre diversi blocchi: un triplice ufficio in lato nord; due uffici, archivio, deposito; tre uffici e un servizio in lato est;

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 119, Sub. 9, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 303.000,00

L'indagine di mercato ha confermato che l'attuale situazione del mercato immobiliare risente della incerta situazione economica italiana, correlata da numerose contraddizioni a seguito della pandemia da covid19; da un lato la forte ripresa, dovuto al brusco stop del primo lockdown che ha generato forti aumenti dei costi, correlati anche alla presenza di importanti bonus per il recupero dell'esistente; dall'altro la sensazione che questo forte recupero non coincida con l'aumento dei prezzi di mercato degli stabili.

Nello specifico l'immobile risulta concepito per la destinazione terziaria, per la quale peraltro non c'è riscontro di valori nell'agenzia territorio. La valutazione quindi si riferisce ad un parametro medio per strutture similari, espressione essenzialmente anche di un parametro di costo, che tenga conto anche della tipologia.

L'immobile risulta quindi considerato come libero da persone e cose, così come da comunicazione di impegno del curatore della ditta conduttrice che risulta fallita.

Il valore calcolato viene poi arrotondato.

- **Bene N° 4** - Laboratorio ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 75

Si tratta di porzione di capannone industriale adibita a laboratorio sito nel comune di Goito in località Cerlongo, in via Bariletto 75. L'unità immobiliare risulta collocata nel lato nord di complesso in cui risultano presenti anche gli altri beni oggetto di valutazione, tra cui la palestra identificata come bene 1. Da un ingresso, identificato come sub. 5 (comune anche al sub. 9), si accede al piano terra a due spazi, adibiti a laboratorio e magazzino, e mediante vano scale e ascensore, al piano primo con due locali a servizio dell'attività artigianale (di fatto utilizzati come uffici).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 119, Sub. 10, Categoria C3

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

Valore di stima del bene: € 125.000,00

Si rimanda a quanto indicato al bene 3, con leggero riduzione del parametro previsto.

Il valore calcolato viene poi arrotondato.

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 75

Si tratta di garage inserito in porzione di capannone industriale sito nel comune di Goito in località Cerlongo, in via Bariletto 75. L'unità immobiliare risulta collocata nel lato nord di complesso in cui risultano presenti anche gli altri beni oggetto di valutazione. Risulta ubicato al piano terra con accesso

dalla corte esterna comune (sub. 6), dotato di doppia basculante e importanti spazi di parcheggio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 119, Sub. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 35.000,00

Si rimanda a quanto indicato al bene 3, il valore viene ragguagliato in funzione della destinazione (box auto).

Il valore calcolato viene poi arrotondato.

- **Bene N° 6** - Lastrico solare ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 73

Si tratta di porzione di lastrico solare, di fatto per buona parte coincidente con la copertura del bene 1, dotata di impianto fotovoltaico, per totali 18,36kw. L'impianto risulta direttamente collegato alla parte direzione - parte dell'impiantistica è infatti presente all'interno di suddetti beni. Risulta avere ottima esposizione verso sud, e predisposto sulla copertura con opportuna inclinazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 119, Sub. 11, Categoria D1

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

Valore di stima del bene: € 18.000,00

Considerato che l'impianto in essere risulta avere circa 10 anni, e che quindi risulta a metà dell'intero ciclo di vita previsto, ovvero 20 anni, si considera quindi rispetto ad un costo oggi corrente per gli impianti fotovoltaici (pari a 2.000€/Kw) una vetustà del 50%, identificando quindi il parametro di riferimento pari a 1.000€/Kw, per una valutazione complessiva, data la potenza di picco di 18,36Kw, pari a 18.360€

Il valore €/mq viene quindi determinato per consentire di confermare suddetto valore, che viene poi arrotondato.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 3 - Ufficio Goito (MN) - via Bariletto 75 | 465,65 mq | 650,00 €/mq | € 302.672,50 | 100,00% | € 303.000,00 |
| Bene N° 4 - Laboratorio Goito (MN) - via Bariletto 75 | 226,35 mq | 550,00 €/mq | € 124.492,50 | 100,00% | € 125.000,00 |
| Bene N° 5 - Garage Goito (MN) - via Bariletto 75 | 138,07 mq | 250,00 €/mq | € 34.517,50 | 100,00% | € 35.000,00 |
| Bene N° 6 - Lastrico solare Goito (MN) - via Bariletto 73 | 130,00 mq | 141,23 €/mq | € 18.359,90 | 100,00% | € 18.000,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 481.000,00 |

Valore di stima: € 481.000,00

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|-------------------------|--------|------|
| Variazione mercato | 15,00 | % |

Valore finale di stima: € 409.000,00

Si considera un deprezzamento dovuto all'incertezza del mercato - stante le dimensioni dell'immobile l'incidenza risulta più significativa rispetto a quanto indicato per il lotto 1; il valore viene poi arrotondato.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nell'atto di pignoramento risultano indicati anche i subalterni 5, 6, 7 che risultano essere beni comuni non censibili alle varie unità oggetto di esecuzione; suddetti beni comuni risultano quindi avere valore nullo (essendo già stati considerati nella valutazione complessiva).

Si segnala, nel corso della corrispondenza con il dott. **** Omissis ****, curatore fallimentare della ditta **** Omissis ****, ditta conduttrice dei beni del lotto 2, che lo stesso evidenzia che in data 06/07/2021 è stata effettuata da parte della ditta INTESA SAN PAOLO Spa istanza tardiva di rivendica nel merito degli impianti fotovoltaici presenti sulla copertura, istanza accettata dal giudice di merito.

Stante la documentazione in possesso dello scrivente, e il titolo del pignoramento eseguito dal precedente verso la ditta esecutata, il sottoscritto perito estimatore si limita a dare informazione di questo documento, di cui ne allega atto principale; ai fini della valutazione, in ragione appunto dell'atto di pignoramento in essere, si procede alla stima dell'intero compendio.

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

Asola, li 25/02/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Savoldini Giovanni

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali - ALLEGATO 1 - visure catastali (originarie)
- ✓ Visure e schede catastali - ALLEGATO 2 - planimetrie catastali (originarie)
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 3 - elaborato planimetrico (originario)

- ✓ Estratti di mappa - ALLEGATO 4 - estratto mappa
- ✓ Foto - ALLEGATO 5 - documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 6 - accastamento fotovoltaico
- ✓ Visure e schede catastali - ALLEGATO 7 - visure catastali dopo accatastamento
- ✓ Visure e schede catastali - ALLEGATO 8 - planimetrie catastali dopo accatastamento
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 9 - elaborato planimetrico dopo accatastamento
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 10 - comunicazione con curatore ditta in locazione
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 11 - contratti di locazione
- ✓ Concessione edilizia - ALLEGATO 12 - documentazione inerente la regolarità edilizia
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 13 - istanza di rivendica fotovoltaico

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Palestra ubicata a Goito (MN) - via Bariletto 73
Si tratta di porzione di capannone industriale adibito a palestra per fitness ubicato nel comune di Goito in località Cerlongo, in via Bariletto 73. L'unità immobiliare risulta collocata nel lato sud di più ampio complesso a destinazione direzionale (beni di seguito illustrati, anch'essi oggetto di medesimo pignoramento immobiliare). Si costituisce di un ingresso a distribuzione di due spazi spogliatoio, con annesso servizio igienico e doccia, un piccolo ufficio, e uno spazioso vano con doppio volume (altezza 6metri) utilizzato per l'attività di fitness; mediante scala si accede al piano primo (in proiezione si sviluppa al di sopra della zona spogliatoi/uffici) ove si trovano un disimpegno, altri due spogliatoi e un ripostiglio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 119, Sub. 1, Categoria D6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Lastrico solare ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 73
Si tratta di porzione di lastrico solare, di fatto per buona parte coincidente con la copertura del bene 1, dotata di impianto fotovoltaico, per totali 8,28kw. L'impianto risulta direttamente collegato alla palestra (bene 1) - parte dell'impiantistica è infatti presente all'interno di suddetto bene. Risulta avere ottima esposizione verso sud, e predisposto sulla copertura con opportuna inclinazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 119, Sub. 12, Categoria D1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 146.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 75
Si tratta di porzione di capannone industriale adibita a ufficio sito nel comune di Goito in località Cerlongo, in via Bariletto 75. L'unità immobiliare risulta collocata nel lato nord di complesso in cui risultano presenti anche gli altri beni oggetto di valutazione, tra cui la palestra identificata come bene 1. Da un ingresso, identificato come sub. 5 (comune anche al sub. 10), si accede al piano terra a due spazi, adibiti a ufficio e sala riunioni, e mediante vano scale e ascensore, al piano primo caratterizzato da numerosi spazi atti a svolgere svariate tipologie di attività direzionale. Il corridoio comune, oltre a consentire un accesso diretto ad un archivio, ed essere dotato di servizi igienici comuni (ai soli sub. 9 e 10) distribuisce infatti sostanzialmente a tre diversi blocchi: un triplice ufficio in lato nord; due uffici, archivio, deposito; tre uffici e un servizio in lato est;
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 119, Sub. 9, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 4** - Laboratorio ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 75
Si tratta di porzione di capannone industriale adibita a laboratorio sito nel comune di Goito in località Cerlongo, in via Bariletto 75. L'unità immobiliare risulta collocata nel lato nord di complesso in cui risultano presenti anche gli altri beni oggetto di valutazione, tra cui la palestra identificata come bene 1. Da un ingresso, identificato come sub. 5 (comune anche al sub. 9), si accede al piano terra a due spazi, adibiti a laboratorio e magazzino, e mediante vano scale e ascensore, al piano primo con due locali a servizio dell'attività artigianale (di fatto utilizzati come uffici).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 119, Sub. 10, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 75
Si tratta di garage inserito in porzione di capannone industriale sito nel comune di Goito in località Cerlongo, in via Bariletto 75. L'unità immobiliare risulta collocata nel lato nord di complesso in cui risultano presenti anche gli altri beni oggetto di valutazione. Risulta ubicato al piano terra con accesso dalla corte esterna comune (sub. 6), dotato di doppia basculante e importanti spazi di parcheggio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 119, Sub. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 6** - Lastrico solare ubicato a Goito (MN) - via Bariletto 73
Si tratta di porzione di lastrico solare, di fatto per buona parte coincidente con la copertura del bene 1, dotata di impianto fotovoltaico, per totali 18,36kw. L'impianto risulta direttamente collegato alla parte direzione - parte dell'impiantistica è infatti presente all'interno di suddetti beni. Risulta avere ottima esposizione verso sud, e predisposto sulla copertura con opportuna inclinazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 119, Sub. 11, Categoria D1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 409.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 180/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 146.000,00

| Bene N° 1 - Palestra | | | |
|--------------------------------|--|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Goito (MN) - via Bariletto 73 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Palestra Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 119, Sub. 1, Categoria D6 | Superficie | 341,91 mq |
| Stato conservativo: | L'unità si presenta in buono stato conservativo, anche per il continuo e costante utilizzo da parte della ditta proprietaria, che svolge l'attività di palestra per fitness all'interno dei locali. | | |
| Descrizione: | Si tratta di porzione di capannone industriale adibito a palestra per fitness ubicato nel comune di Goito in località Cerlongo, in via Bariletto 73. L'unità immobiliare risulta collocata nel lato sud di più ampio complesso a destinazione direzionale (beni di seguito illustrati, anch'essi oggetto di medesimo pignoramento immobiliare). Si costituisce di un ingresso a distribuzione di due spazi spogliatoio, con annesso servizio igienico e doccia, un piccolo ufficio, e uno spazioso vano con doppio volume (altezza 6metri) utilizzato per l'attività di fitness; mediante scala si accede al piano primo (in proiezione si sviluppa al di sopra della zona spogliatoi/uffici) ove si trovano un disimpegno, altri due spogliatoi e un ripostiglio. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | SI | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile risulta occupato dalla ditta esecutata **** Omissis ****. | | |

| Bene N° 2 - Lastrico solare | | | |
|------------------------------------|--|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Goito (MN) - via Bariletto 73 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Lastrico solare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 119, Sub. 12, Categoria D1 | Superficie | 70,00 mq |
| Stato conservativo: | Si ritiene che l'impianto sia in uno stato conservativo consono alla propria vetustà. | | |
| Descrizione: | Si tratta di porzione di lastrico solare, di fatto per buona parte coincidente con la copertura del bene 1, dotata di impianto fotovoltaico, per totali 8,28kw. L'impianto risulta dirattamente collegato alla palestra (bene 1) - parte dell'impiantistica è infatti presente all'interno di suddetto bene. Risulta avere ottima esposizione verso sud, e predisposto sulla copertura con opportuna inclinazione. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | SI | | |
| Stato di occupazione: | L'impianto risulta associato al bene 1, utilizzato dalla ditta esecutata **** Omissis ****. | | |

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 409.000,00

| Bene N° 3 - Ufficio | | | |
|----------------------------|--|--|--|
|----------------------------|--|--|--|

| | | | |
|--------------------------------|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Goito (MN) - via Bariletto 75 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 119, Sub. 9, Categoria A10 | Superficie | 465,65 mq |
| Stato conservativo: | L'unità si presenta in ottimo stato conservativo, anche per il continuo utilizzo dalla parte della ditta conduttrice, che solo di recente ha interrotto lo svolgimento dell'attività. | | |
| Descrizione: | Si tratta di porzione di capannone industriale adibita a ufficio sito nel comune di Goito in località Cerlongo, in via Bariletto 75. L'unità immobiliare risulta collocata nel lato nord di complesso in cui risultano presenti anche gli altri beni oggetto di valutazione, tra cui la palestra identificata come bene 1. Da un ingresso, identificato come sub. 5 (comune anche al sub. 10), si accede al piano terra a due spazi, adibiti a ufficio e sala riunioni, e mediante vano scale e ascensore, al piano primo caratterizzato da numerosi spazi atti a svolgere svariate tipologie di attività direzionale. Il corridoio comune, oltre a consentire un accesso diretto ad un archivio, ed essere dotato di servizi igienici comuni (ai soli sub. 9 e 10) distribuisce infatti sostanzialmente a tre diversi blocchi: un triplice ufficio in lato nord; due uffici, archivio, deposito; tre uffici e un servizio in lato est; | | |
| Vendita soggetta a IVA: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile | | |

Bene N° 4 - Laboratorio

| | | | |
|--------------------------------|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Goito (MN) - via Bariletto 75 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Laboratorio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 119, Sub. 10, Categoria C3 | Superficie | 226,35 mq |
| Stato conservativo: | L'unità si presenta in ottimo stato conservativo, anche per il continuo utilizzo dalla parte della ditta conduttrice, che solo di recente ha interrotto lo svolgimento dell'attività. | | |
| Descrizione: | Si tratta di porzione di capannone industriale adibita a laboratorio sito nel comune di Goito in località Cerlongo, in via Bariletto 75. L'unità immobiliare risulta collocata nel lato nord di complesso in cui risultano presenti anche gli altri beni oggetto di valutazione, tra cui la palestra identificata come bene 1. Da un ingresso, identificato come sub. 5 (comune anche al sub. 9), si accede al piano terra a due spazi, adibiti a laboratorio e magazzino, e mediante vano scale e ascensore, al piano primo con due locali a servizio dell'attività artigianale (di fatto utilizzati come uffici). | | |
| Vendita soggetta a IVA: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile | | |

Bene N° 5 - Garage

| | | | |
|----------------------------|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Goito (MN) - via Bariletto 75 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 119, Sub. 2, Categoria C6 | Superficie | 138,07 mq |

| | |
|--------------------------------|---|
| Stato conservativo: | L'unità si presenta in ottimo stato conservativo, anche per il continuo utilizzo dalla parte della ditta conduttrice, che solo di recente ha interrotto lo svolgimento dell'attività. |
| Descrizione: | Si tratta di garage inserito in porzione di capannone industriale sito nel comune di Goito in località Cerlongo, in via Bariletto 75. L'unità immobiliare risulta collocata nel lato nord di complesso in cui risultano presenti anche gli altri beni oggetto di valutazione. Risulta ubicato al piano terra con accesso dalla corte esterna comune (sub. 6), dotato di doppia basculante e importanti spazi di parcheggio. |
| Vendita soggetta a IVA: | SI |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile |

| Bene N° 6 - Lastrico solare | | | |
|------------------------------------|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Goito (MN) - via Bariletto 73 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Lastrico solare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 119, Sub. 11, Categoria D1 | Superficie | 130,00 mq |
| Stato conservativo: | Si ritiene che l'impianto sia in uno stato conservativo consono alla propria vetustà. | | |
| Descrizione: | Si tratta di porzione di lastrico solare, di fatto per buona parte coincidente con la copertura del bene 1, dotata di impianto fotovoltaico, per totali 18,36kw. L'impianto risulta direttamente collegato alla parte direzione - parte dell'impiantistica è infatti presente all'interno di suddetti beni. Risulta avere ottima esposizione verso sud, e predisposto sulla copertura con opportuna inclinazione. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | SI | | |

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - PALESTRA UBICATA A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 73

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 22/07/2016
Reg. gen. 3155 - Reg. part. 580
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 20/09/2021
Reg. gen. 4361 - Reg. part. 3365
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 73

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 22/07/2016
Reg. gen. 3155 - Reg. part. 580
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 20/09/2021
Reg. gen. 4361 - Reg. part. 3365
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 75

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 22/07/2016
Reg. gen. 3155 - Reg. part. 580
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 20/09/2021
Reg. gen. 4361 - Reg. part. 3365
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - LABORATORIO UBICATO A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 75

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 22/07/2016
Reg. gen. 3155 - Reg. part. 580
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 20/09/2021
Reg. gen. 4361 - Reg. part. 3365
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 75

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 22/07/2016
Reg. gen. 3155 - Reg. part. 580
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 20/09/2021
Reg. gen. 4361 - Reg. part. 3365
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 6 - LASTRICO SOLARE UBICATO A GOITO (MN) - VIA BARILETTO 73

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 22/07/2016
Reg. gen. 3155 - Reg. part. 580
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 20/09/2021
Reg. gen. 4361 - Reg. part. 3365
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****