
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ferrari Giuliano, nell'Esecuzione Immobiliare 218/2017 del R.G.E.

promossa da

contro



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Villa Poma (MN) - Via Roma Nord, 254.....	4
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Villa Poma (MN) - Via Roma Nord, 254.....	4
Bene N° 3 - Laboratorio ubicato a Villa Poma (MN) - Via Roma Nord, 256.....	4
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Villa Poma (MN) - Via Roma Nord, 254.....	5
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Villa Poma (MN) - Via Roma Nord, 254.....	5
Bene N° 3 - Laboratorio ubicato a Villa Poma (MN) - Via Roma Nord, 256.....	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Villa Poma (MN) - Via Roma Nord, 254.....	5
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Villa Poma (MN) - Via Roma Nord, 254.....	6
Bene N° 3 - Laboratorio ubicato a Villa Poma (MN) - Via Roma Nord, 256.....	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Villa Poma (MN) - Via Roma Nord, 254.....	7
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Villa Poma (MN) - Via Roma Nord, 254.....	8
Bene N° 3 - Laboratorio ubicato a Villa Poma (MN) - Via Roma Nord, 256.....	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Villa Poma (MN) - Via Roma Nord, 254.....	8
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Villa Poma (MN) - Via Roma Nord, 254.....	9
Bene N° 3 - Laboratorio ubicato a Villa Poma (MN) - Via Roma Nord, 256.....	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Villa Poma (MN) - Via Roma Nord, 254.....	9
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Villa Poma (MN) - Via Roma Nord, 254.....	10
Bene N° 3 - Laboratorio ubicato a Villa Poma (MN) - Via Roma Nord, 256.....	11
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Villa Poma (MN) - Via Roma Nord, 254.....	11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Villa Poma (MN) - Via Roma Nord, 254.....	12
Bene N° 3 - Laboratorio ubicato a Villa Poma (MN) - Via Roma Nord, 256.....	12
Parti Comuni.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Villa Poma (MN) - Via Roma Nord, 254.....	13
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Villa Poma (MN) - Via Roma Nord, 254.....	13
Bene N° 3 - Laboratorio ubicato a Villa Poma (MN) - Via Roma Nord, 256.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Villa Poma (MN) - Via Roma Nord, 254.....	13



Bene N° 2 - Deposito ubicato a Villa Poma (MN) - Via Roma Nord, 254.....	13
Bene N° 3 - Laboratorio ubicato a Villa Poma (MN) - Via Roma Nord, 256.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Villa Poma (MN) - Via Roma Nord, 254.....	14
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Villa Poma (MN) - Via Roma Nord, 254.....	17
Bene N° 3 - Laboratorio ubicato a Villa Poma (MN) - Via Roma Nord, 256.....	19
Stato di occupazione	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Villa Poma (MN) - Via Roma Nord, 254.....	21
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Villa Poma (MN) - Via Roma Nord, 254.....	21
Bene N° 3 - Laboratorio ubicato a Villa Poma (MN) - Via Roma Nord, 256.....	21
Provenienze Ventennali.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Villa Poma (MN) - Via Roma Nord, 254.....	22
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Villa Poma (MN) - Via Roma Nord, 254.....	23
Bene N° 3 - Laboratorio ubicato a Villa Poma (MN) - Via Roma Nord, 256.....	24
Formalità pregiudizievoli.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Villa Poma (MN) - Via Roma Nord, 254.....	25
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Villa Poma (MN) - Via Roma Nord, 254.....	25
Bene N° 3 - Laboratorio ubicato a Villa Poma (MN) - Via Roma Nord, 256.....	25
Normativa urbanistica.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Villa Poma (MN) - Via Roma Nord, 254.....	26
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Villa Poma (MN) - Via Roma Nord, 254.....	26
Bene N° 3 - Laboratorio ubicato a Villa Poma (MN) - Via Roma Nord, 256.....	26
Regolarità edilizia.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Villa Poma (MN) - Via Roma Nord, 254.....	26
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Villa Poma (MN) - Via Roma Nord, 254.....	27
Bene N° 3 - Laboratorio ubicato a Villa Poma (MN) - Via Roma Nord, 256.....	28
Vincoli od oneri condominiali	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Villa Poma (MN) - Via Roma Nord, 254.....	29
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Villa Poma (MN) - Via Roma Nord, 254.....	29
Bene N° 3 - Laboratorio ubicato a Villa Poma (MN) - Via Roma Nord, 256.....	29
Stima / Formazione lotti	29
Riserve e particolarità da segnalare	32
Riepilogo bando d'asta.....	34
Lotto Unico.....	34
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 218/2017 del R.G.E.....	35
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 15.000,00	35



INCARICO

All'udienza del 22/08/2017, il sottoscritto Ing. Ferrari Giuliano, con studio in Via Cantaranino, 4 - 46100 - Mantova (MN), email glpif@libero.it, PEC giuliano.ferrari@ingpec.eu, Tel. 329 9825842, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/08/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono attualmente costituiti, dopo le variazioni catastali apportate, dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Villa Poma (MN) - Via Roma Nord, 254
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Villa Poma (MN) - Via Roma Nord, 254
- **Bene N° 3** - Laboratorio ubicato a Villa Poma (MN) - Via Roma Nord, 256

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA POMA (MN) - VIA ROMA NORD, 254

Appartamento di civile abitazione, con annessi locale sottoscala, locali soffitta ed area cortiva comune, ubicato al piano primo di un fabbricato 'indipendente' cui appartiene anche il bene '2'

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VILLA POMA (MN) - VIA ROMA NORD, 254

Locale deposito/magazzino, con annessa area cortiva comune, posto al piano terreno di un fabbricato 'indipendente' cui appartiene anche il bene '1'

BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A VILLA POMA (MN) - VIA ROMA NORD, 256

Laboratorio artigianale, con annessa area cortiva comune, ubicato in un fabbricato posto in aderenza all'edificio di cui ai beni '1' e '2'

I locali del bene, aventi destinazione d'uso a 'laboratorio', vengono attualmente utilizzati come 'magazzino/deposito', analogamente a quelli appartenenti al bene '2'

LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Villa Poma (MN) - Via Roma Nord, 254
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Villa Poma (MN) - Via Roma Nord, 254
- **Bene N° 3** - Laboratorio ubicato a Villa Poma (MN) - Via Roma Nord, 256

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA POMA (MN) - VIA ROMA NORD, 254

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva; la stessa risale sino ad un atto di acquisto (successione legittima) trascritto oltre venti anni prima del pignoramento.

Il creditore procedente non ha provveduto al deposito dell'estratto catastale attuale e dell'estratto catastale storico; i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono tuttavia indicati nella certificazione notarile sostitutiva.

Il creditore procedente non ha provveduto al deposito del certificato di stato civile dell'esecutato; lo stesso è stato acquisito dal sottoscritto perito.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VILLA POMA (MN) - VIA ROMA NORD, 254

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva; la stessa risale sino ad un atto di acquisto (successione legittima) trascritto oltre venti anni prima del pignoramento.

Il creditore procedente non ha provveduto al deposito dell'estratto catastale attuale e dell'estratto catastale storico; i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono tuttavia indicati nella certificazione notarile sostitutiva.

Il creditore procedente non ha provveduto al deposito del certificato di stato civile dell'esecutato; lo stesso è stato acquisito dal sottoscritto perito.

BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A VILLA POMA (MN) - VIA ROMA NORD, 256

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva; la stessa risale sino ad un atto di acquisto (successione legittima) trascritto oltre venti anni prima del pignoramento.

Il creditore procedente non ha provveduto al deposito dell'estratto catastale attuale e dell'estratto catastale storico; i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono tuttavia indicati nella certificazione notarile sostitutiva.

Il creditore procedente non ha provveduto al deposito del certificato di stato civile dell'esecutato; lo stesso è stato acquisito dal sottoscritto perito.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA POMA (MN) - VIA ROMA NORD, 254



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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VILLA POMA (MN) - VIA ROMA NORD, 254

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:



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

BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A VILLA POMA (MN) - VIA ROMA NORD, 256

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA POMA (MN) - VIA ROMA NORD, 254

Piano terreno - confini da Nord-Est verso Sud-Est: part.lla 68 - sub. 4 - [medesima Ditta]; part.lla 68 - sub. 5 - [medesima Ditta]; locale ingresso comune con la part.lla 68 - sub. 4 -.

Piano primo - confini da Nord-Est verso Sud-Est: tutto intorno, a sbalzo, area cortiva comune.

Confini area cortiva comune [part.lla 68 - sub. 7 -] da Nord-Est verso Sud-Est: part.lla 407; part.lla 65;



part.lla 409; part.lla 70; canale irriguo frapposto tra la part.lla 68 e le part.lle 323 e 324; part.lla 326; strada statale n. 12 dell'Abetone e del Brennero (Via Roma Nord).

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VILLA POMA (MN) - VIA ROMA NORD, 254

Confini da Nord-Est verso Sud-Est: bene comune alle part.lle 68 - sub. 3 e sub. 4 -; part.lla 68 - sub. 3 - [medesima Ditta]; part.lla 68 - sub. 4 - [medesima Ditta]; area cortiva comune.

Confini area cortiva comune [part.lla 68 - sub. 7 -] da Nord-Est verso Sud-Est: part.lla 407; part.lla 65; part.lla 409; part.lla 70; canale irriguo frapposto tra la part.lla 68 e le part.lle 323 e 324; part.lla 326; strada statale n. 12 dell'Abetone e del Brennero (Via Roma Nord).

BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A VILLA POMA (MN) - VIA ROMA NORD, 256

Confini da Nord-Est verso Sud-Est: area cortiva comune [part.lla 68 - sub. 7]; part.lla 68 - sub. 5 - [medesima Ditta]; part.lla 68 - sub. 3 - [medesima Ditta]; locale ingresso comune con la part.lla 68 - sub. 3; area cortiva comune.

Confini area cortiva comune [part.lla 68 - sub. 7 -] da Nord-Est verso Sud-Est: part.lla 407; part.lla 65; part.lla 409; part.lla 70; canale irriguo frapposto tra la part.lla 68 e le part.lle 323 e 324; part.lla 326; strada statale n. 12 dell'Abetone e del Brennero (Via Roma Nord).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA POMA (MN) - VIA ROMA NORD, 254

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	91,03 mq	111,89 mq	1,00	111,89 mq	2,80 m	primo
Sottoscala	7,60 mq	11,10 mq	0,33	3,66 mq	3,25 m	terra
Soffitta	75,18 mq	84,27 mq	0,20	16,85 mq	1,80 m	intermedio
Totale superficie convenzionale:				132,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				132,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



I locali 'soffitta', come meglio evincibile dalla documentazione fotografica, risultano staticamente inagibili

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VILLA POMA (MN) - VIA ROMA NORD, 254

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito/Magazzino	74,40 mq	88,10 mq	1,00	88,10 mq	4,30 m	terra
Totale superficie convenzionale:				88,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				88,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A VILLA POMA (MN) - VIA ROMA NORD, 256

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	58,20 mq	65,00 mq	1,00	65,00 mq	3,00 m	terra
Ufficio	17,20 mq	20,90 mq	1,00	20,90 mq	3,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				85,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				85,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA POMA (MN) - VIA ROMA NORD, 254

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/04/1990 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 68, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 vani Rendita € 278,89 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 08/11/2017		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 68, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 vani Superficie catastale totale: 137 mq. - totale escluse aree scoperte: 13



		Rendita € 278,89 Piano T-1
Dal 08/11/2017 al 11/11/2017		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 68, Sub. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 vani Superficie catastale totale: 156 mq. - totale escluse aree scoperte: 15 Rendita € 278,89 Piano T-1

A seguito delle riscontrate difformità esistenti tra la situazione menzionata nell'atto di pignoramento e quella effettivamente riscontrata, si è proceduto ad effettuare un aggiornamneto presso gli uffici del Catasto di Mantova.

L'odierna situazione catastale risulta quella individuata all'11/11/2017

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VILLA POMA (MN) - VIA ROMA NORD, 254

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 14/07/1989		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 68 Categoria B5 Cl.U, Cons. 840 mq. Piano PT-1
Dal 14/07/1989 al 11/04/1990		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 68, Sub. 1 Categoria C3 Cl.4, Cons. 140 mq. Piano T
Dal 11/04/1990 al 01/01/1992		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 68, Sub. 1 Categoria C3 Cl.4, Cons. 140 mq. Piano T
Dal 01/01/1992 al 09/11/2017		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 68, Sub. 1 Categoria C3 Cl.4, Cons. 140 mq. Rendita € 173,53 Piano T
Dal 09/11/2017 al 11/11/2017		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 68, Sub. 5 Categoria C2 Cl.U, Cons. 74 mq. Superficie catastale totale: 88 mq. Rendita € 103,19 Piano T

A seguito delle riscontrate difformità esistenti tra la situazione menzionata nell'atto di pignoramento e quella effettivamente riscontrata, si è proceduto ad effettuare un aggiornamneto presso gli uffici del Catasto di Mantova.

L'odierna situazione catastale risulta quella individuata all'11/11/2017



BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A VILLA POMA (MN) - VIA ROMA NORD, 256

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 14/07/1989		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 68 Categoria B5 Cl.U, Cons. 840 mq. Piano PT-1
Dal 14/07/1989 al 11/04/1990		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 68, Sub. 1 Categoria C3 Cl.4, Cons. 140 mq. Piano T
Dal 11/04/1990 al 01/01/1992		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 68, Sub. 1 Categoria C3 Cl.4, Cons. 140 mq. Piano T
Dal 01/01/1992 al 09/11/2017		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 68, Sub. 1 Categoria C3 Cl.4, Cons. 140 mq. Rendita € 173,53 Piano T
Dal 09/11/2017 al 11/11/2017		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 68, Sub. 4 Categoria C3 Cl.4, Cons. 76 mq. Superficie catastale totale: 87 mq. Rendita € 94,20 Piano T

A seguito delle riscontrate difformità esistenti tra la situazione menzionata nell'atto di pignoramento e quella effettivamente riscontrata, si è proceduto ad effettuare un aggiornamneto presso gli uffici del Catasto di Mantova.

L'odierna situazione catastale risulta quella individuata all'11/11/2017

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA POMA (MN) - VIA ROMA NORD, 254**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	4	68	3		A2	1	6 vani	totale: 156 mq. - totale escluse le aree scoperte:	278,89	T-1		
	4	68	6		E							
	4	68	7		E							



Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo è stata riscontrata una mancata corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale esistente.

Si è pertanto reso necessario effettuare un adeguato aggiornamento che ha determinato una nuova definizione dei dati catastali del bene, così come sopra esposta, nonché dalla relativa planimetria e dell'elaborato planimetrico.

Il nuovo subalterno n. 6 [BCNC] risulta essere comune ai subalterni n. 3 e n. 4

Il nuovo subalterno n. 7 [BCNC] risulta essere comune ai subalterni n. 3 , n. 4 e n. 5

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VILLA POMA (MN) - VIA ROMA NORD, 254

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	68	5		C2	U	74 mq.	totale: 88 mq.	103,39	T	
	4	68	7		E						

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo è stata riscontrata una mancata corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale esistente.

Si è pertanto reso necessario effettuare un adeguato aggiornamento che ha determinato una nuova definizione dei dati catastali del bene, così come sopra esposta, nonché dalla relativa planimetria e dell'elaborato planimetrico.

Il nuovo subalterno n. 7 [BCNC] risulta essere comune ai subalterni n. 3 , n. 4 e n. 5

BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A VILLA POMA (MN) - VIA ROMA NORD, 256

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	68	4		C3	4	76 mq.	totale: 87	94,2	T	



								mq.			
	4	68	6		E						
	4	68	7		E						

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA POMA (MN) - VIA ROMA NORD, 254

Il bene appartiene ad una palazzina indipendente che risulta interamente perimetrata da un'area cortiva [sub. 7] comune anche agli altri beni che costituiscono il lotto 'unico' della presente Perizia Estimativa.

Il locale 'ingresso', di cui al sub. 6, risulta invece comune ai soli beni '1' e '3'

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VILLA POMA (MN) - VIA ROMA NORD, 254

Il bene appartiene ad una palazzina indipendente che risulta interamente perimetrata da un'area cortiva [sub. 7] comune anche agli altri beni che costituiscono il lotto 'unico' della presente Perizia Estimativa.

L'ingresso, di cui al sub. 6, risulta invece comune ai soli beni '1' e '3'

BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A VILLA POMA (MN) - VIA ROMA NORD, 256

Il bene appartiene ad un corpo di fabbrica edificato in aderenza alla palazzina indipendente nella quale risultano ubicati i beni '1' e '2'. L'intero complesso risulta perimetrato da un'area cortiva [sub. 7] comune anche agli altri beni che costituiscono il lotto 'unico' della presente Perizia Estimativa.

Il locale 'ingresso', di cui al sub. 6, risulta invece comune ai soli beni '1' e '3'

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA POMA (MN) - VIA ROMA NORD, 254

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.

Esiste invece un Atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito ed irrevocabili per costruzione su confine riguardante, tra gli altri, gli ex mappali n. 68 - sub. 1 - e n. 68 - sub. 2 - [ora n. 68 - sub. 3; n. 68 - sub. 4; n. 68 - sub. 5; n. 68 - sub.6; n. 68 - sub. 7], stipulato dal Notaio dott. Egidio Ferrara in data 24 luglio 2008 - n. 11057 di rep. - e trascritto a Mantova in data 05 agosto 2008 ai nn.ri 12043 / 7085 -

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VILLA POMA (MN) - VIA ROMA NORD, 254

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.

Esiste invece un Atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito ed irrevocabili per costruzione su confine riguardante, tra gli altri, gli ex mappali n. 68 - sub. 1 - e n. 68 - sub. 2 - [ora n. 68 - sub. 3; n. 68 -



sub. 4; n. 68 - sub. 5; n. 68 - sub.6; n. 68 - sub. 7], stipulato dal Notaio dott. Egidio Ferrara in data 24 luglio 2008 - n. 11057 di rep. - e trascritto a Mantova in data 05 agosto 2008 ai nn.ri 12043 / 7085 -

BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A VILLA POMA (MN) - VIA ROMA NORD, 256

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.

Esiste invece un Atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito ed irrevocabili per costruzione su confine riguardante, tra gli altri, gli ex mappali n. 68 - sub. 1 - e n. 68 - sub. 2 - [ora n. 68 - sub. 3; n. 68 - sub. 4; n. 68 - sub. 5; n. 68 - sub.6; n. 68 - sub. 7], stipulato dal Notaio dott. Egidio Ferrara in data 24 luglio 2008 - n. 11057 di rep. - e trascritto a Mantova in data 05 agosto 2008 ai nn.ri 12043 / 7085 -

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA POMA (MN) - VIA ROMA NORD, 254

Come si è potuto evincere durante il sopralluogo effettuato in data 12 settembre 2017, il bene in oggetto risulta appartenere ad un compendio immobiliare costituito da un fabbricato 'principale', con destinazione d'uso in parte abitativa ed in parte a deposito/magazzino, edificato su due piani fuori terra, e da un'adiacente struttura, non coeva, con destinazione d'uso a laboratorio, edificata per un solo piano fuori terra, con sovrastanti locali rustici/soffitta. Il tutto risulta interamente circondato da un'area cortiva comune.

Il cespite è ubicato nel Comune di Villa Poma - in Via Roma Nord, n. 254/256 -

Il presente 'bene n. 1', al momento dell'Atto di Pignoramento, risultava essere così censito catastalmente:

- Comune di VILLA POMA -

Catasto Fabbricati:

-
-
-
-
-

- fg. 4 - part.lla 68 - sub. 2 - cat. A/2 - cl. 1 - cons. 6 vani - Superficie Catastale Totale: 137 mq. - Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte: 137 mq. - R.C. € 278,89 - Via Roma Nord n. 254 - piano: T-1

0^0^0^0^0

Confini:

Piano terreno - da Nord-Est verso Sud-Est -: su tre lati diversa u.i. medesima Ditta [part.lla 68 - sub. 1 -]; area cortiva comune.

Piano intermedio - da Nord-Est verso Sud-Est: a sbalzo, area cortiva comune; diversa u.i. medesima Ditta [part.lla 68 - sub. 1 -]; a sbalzo, area cortiva comune.



Piano primo - da Nord-Est verso Sud-Est: tutto intorno, a sbalzo, area cortiva comune.

* - L'area cortiva comune [part.lla 68] che perimetra completamente gli edifici, confina a sua volta, da Nord-Est verso Sud-Est, con: part.lla 407; part.lla 65; part.lla 409; part.lla 70; canale irriguo interposto tra la part.lla 68 e le part.lla 323 e 324; part.lla 326; strada statale n. 12 dell'Abetone e del Brennero.

Successivamente, a seguito dei riscontri e dei ririevi effettuati durante il sopralluogo del 12 settembre, si è provveduto ad effettuare un aggiornamneto catastale che attualmente individua una nuova e differente nomenclatura ed attribuzione catastale

0^0^0^0^0

Il tutto come meglio evincibile dalle visure, dalle planimetrie e dagli elaborati planimetrici catastali allegati.

0^0^0^0^0

Per una migliore appetibilità del bene si è ritenuto opportuno proporre la vendita congiuntamente agli altri beni costituenti l'intero compendio, in lotto unico.

0^0^0^0^0

- Descrizione del bene -

Come si è potuto evincere durante il sopralluogo effettuato in data 12 settembre 2017, al presente bene oggetto di pignoramento si accede dalla pubblica via attraverso un cancello, attualmente non usufruibile, posto in corrispondenza del civico numero 254, ovvero anche attraverso una seconda ampia apertura carrabile, sprovvista di cancello, posta in corrispondenza del civico numero 256. Entrambi gli accessi risultano inseriti all'interno di una recinzione, realizzata con manufatti di cemento prefabbricato e sagomato, posta in fregio alla S.S. n. 12 dell'Abetone e del Brennero.

I due accessi immettono nell'area cortiva antistante i fabbricati e su di essa prospettano tutti gli ingressi ai vari beni oggetto di pignoramento. Quello ubicato in corrispondenza della parte sinistra della facciata dell'edificio 'principale' immette, dopo aver salito un ampio gradone, in un piccolo locale ingresso [sub. 6] comune ai beni '1' e '3'.

Il portoncino d'ingresso al locale comune risulta del tipo 'a doppia anta' realizzato in struttura metallica d'alluminio con specchiature trasparenti in vetro semplice 'stampato' protette da inferriate, sempre in profilati d'alluminio, variamente sagomate. Le pareti del piccolo locale risultano rifinite 'a civile' e tinteggiate; la pavimentazione è realizzata con mattonelle in ceramica. Sul locale prospettano il vano scala che conduce ai piani superiori e due porte in legno tamburato, una con specchiatura cieca ed una con specchiatura in vetro 'stampato'. La prima immette negli attigui locali appartenenti al bene '3', l'altra immette nel sottoscala, in uso e proprietà esclusiva del presente bene '1'.

La scala che conduce ai piani superiori, tutti appartenenti al bene '1', è realizzata in struttura cementizia con gradini lisciati e tinteggiati; la stessa è provvista di un doppio corrimano in legno sagomato applicato alle pareti laterali, ovvero, in corrispondenza della seconda rampa, di una ringhiera metallica realizzata con profilati d'acciaio variamente sagomati e sormontata da un corrimano in legno.

In corrispondenza del pianerottolo d'interpiano, sul lato sinistro, vi sono due gradini laterali che conducono ad una porta a due ante, realizzata in legno massello di vecchia manifattura, la quale immette nei locali 'soffitta' (ex 'ripostiglio') pertinenziali al presente bene '1'.

Questi locali hanno superficie che corrisponde esattamente al sottostante bene '3'. Essi presentano una situazione staticamente inagibile e di alta pericolosità in quanto la copertura, costituita unicamente da lastre di 'eternit', appoggia centralmente su "pilasti" costituiti da blocchi in laterizio solamente sovrapposti, e non resi solidali tra di loro con adeguato allettamento in malta cementizia, ovvero anche



da piccoli montanti in legno del tutto sconnessi e scollegati; queste strutture sorreggono, a loro volta, "pseudo travi" costituite da travetti in legno aventi sezione assolutamente inadeguata a sorreggere i carichi su di esse potenzialmente gravanti. Al tutto si aggiunge che, per alcuni tratti, le lastre di eternit risultano 'discoste' e 'staccate' dai muri perimetrali e non impediscono, di conseguenza, l'entrata degli elementi metereologici (pioggia, vento, neve, ...).

Proseguendo la salita delle scale si sbarca su di un piccolo pianerottolo, posto al primo piano dell'edificio, sul quale prospetta la porta che dà accesso all'appartamento. Questa è realizzata in legno con specchiatura in vetro stampato ed immette in un piccolo locale 'ingresso' dal quale si accede, attraverso un'altra porta, ad un locale 'filtro/disimpegno' che si affaccia, senza soluzione di continuità, sull'adiacente locale 'pranzo-soggiorno'.

Quest'ultimo locale, come anche tutti gli altri dell'appartamento, presenta una pavimentazione realizzata con piastrelle di ceramica; le pareti risultano rifinite con intonaco 'a civile' semplicemente tinteggiato; i serramenti esterni sono costituiti da finestre in PVC di recente realizzazione con specchiatura trasparente in vetrocamera termo-fono-isolante; le stesse sono dotate pure di zanzariera e di paramento oscurante esterno a doppia anta del tipo 'a persiana', anch'esso di recente realizzazione; i davanzali sono realizzati con lastra di marmo.

Dall'ampio locale 'pranzo-soggiorno' di cui sopra si accede, attraverso una porta sprovvista di serramento, al locale 'cucina'. Questo presenta pareti parzialmente rivestite con piastrellatura in ceramica; al suo interno risulta installata una caldaia che, oltre a produrre l'acqua calda sanitaria, alimenta l'impianto di riscaldamento posto a servizio unicamente dell'appartamento al piano; le tubature di distribuzione, così come anche gli impianti idrosanitari ed elettrico, risultano posizionate 'sottotraccia'; gli elementi radianti sono costituiti da radiatori in ghisa.

Dal locale 'pranzo-soggiorno' ci si può immettere anche in un piccolo locale 'disbrigo' sul quale prospettano un locale 'letto', un locale 'ripostiglio' ed un locale 'bagno'.

Tutte le porte di accesso a questi locali sono realizzate in legno tamburato a specchiatura cieca.

Il locale 'bagno' presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica di differente foggia rispetto a quelle dei rimanenti locali dell'appartamento; pure in piastrelle di ceramica risultano parzialmente rivestite le pareti; i sanitari sono di manifattura 'corrente' e presentano uno stato manutentivo-conservativo sufficiente; sul soffitto del locale vi sono parecchie tracce di muffa.

I locali 'letto' e 'ripostiglio' presentano le medesime caratteristiche costruttive e di finitura del già descritto locale 'pranzo-soggiorno'. Il locale 'ripostiglio' viene attualmente utilizzato come camera da letto.

La condizione manutentiva del bene risulta appena sufficiente.

L'unità abitativa ha una superficie utile calpestabile di circa 80 m² ed una superficie lorda di circa 95 m² - A queste si devono aggiungere la superficie del vano scala (circa 15 mq.), dei locali 'soffitta' (circa 80 mq.) e del vano 'sottoscala' (circa 7,0 mq.), per una superficie convenzionale complessiva di circa 130 mq.

SUNTO SCHEMATICO:

- Esposizione: fronte principale (ingresso, cucina, ripostiglio): nord-ovest; fronte retrostante (pranzo-soggiorno, letto): sud-est; bagno: sud-ovest
- Struttura portante in laterizio
- Altezza interna utile: 2.80 metri
- Solai: laterocemento
- Pareti: in laterizio intonacato
- Pavimentazione: piastrelle di ceramica
- Infissi esterni: serramento in PVC; vetri termoisolanti; elementi oscuranti esterni a persiana 'classica' con listelli orizzontali distanziati; zanzariera
- Infissi interni: porte in legno tamburato con spacchiature cieche



- Scale: in struttura cementizia semplicemente tinteggiata; corrimano in legno
- Impianti: sottotraccia
- Riscaldamento: impianto autonomo a gas con radiatori in ghisa
- Stato manutentivo: sufficiente

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VILLA POMA (MN) - VIA ROMA NORD, 254

Come si è potuto evincere durante il sopralluogo effettuato in data 12 settembre 2017, il bene in oggetto risulta appartenere ad un compendio immobiliare costituito, nel suo complesso, da un fabbricato 'principale' con destinazione in parte abitativa ed in parte ad uso deposito/magazzino, edificato su due piani fuori terra, e da un'adiacente struttura, non coeva, con destinazione d'uso a laboratorio artigiano, edificata per un solo piano fuori terra, con sovrastanti locali rustici in uso all'unità abitativa. Il tutto risulta interamente circondato da un'area cortiva comune.

Il cespite è ubicato nel Comune di Villa Poma - in Via Roma Nord, n. 254/256 -

Al momento dell'Atto di Pignoramento il presente 'bene n. 2' costituiva un'unica unità immobiliare assieme al 'bene n. 3'; questa risultava così catastalmente censita:

- Comune di VILLA POMA -

-Catasto Fabbricati:

-
-
-
-
-

- fg. 4 - part.lla 68 - sub. 1 - cat. C/3 - cl. 4 - cons. 140 mq. - R.C. € 173,53 - Via Roma Nord n. 178 - piano: T

0^0^0^0^0

Confini da Nord-Est verso Sud-Est: bene comune alle part.lle 68 - sub. 3 e sub. 4 -; part.lla 68 - sub. 3 - [medesima Ditta]; part.lla 68 - sub. 4 - [medesima Ditta]; area cortiva comune.

* - L'area cortiva comune [part.lla 68] che perimetra completamente gli edifici, confina a sua volta, da Nord-Est verso Sud-Est, con: part.lla 407; part.lla 65; part.lla 409; part.lla 70; canale irriguo interposto tra la part.lla 68 e le part.lle 323 e 324; part.lla 326; strada statale n. 12 dell'Abetone e del Brennero.

Successivamente, a seguito dei riscontri e dei ririevi effettuati durante il sopralluogo del 12 settembre, si è provveduto ad effettuare un aggiornamneto catastale che attualmente individua una nuova e differente nomenclatura ed attribuzione catastale

0^0^0^0^0



Il tutto come meglio evincibile dalle visure, dalle planimetrie e dagli elaborati planimetrici catastali allegati.

0^0^0^0^0

Per una migliore appetibilità del bene si è ritenuto opportuno proporre la vendita congiuntamente agli altri beni costituenti l'intero compendio, in lotto unico.

0^0^0^0^0

- Descrizione del bene -

Come si è potuto evincere durante il sopralluogo effettuato in data 12 settembre 2017, al presente bene oggetto di pignoramento si accede dalla pubblica via attraverso un cancello, attualmente non usufruibile, posto in corrispondenza del civico numero 254, ovvero attraverso un'ampia apertura carrabile, sprovvista di cancello, posta in corrispondenza del civico numero 256. Entrambi gli accessi risultano inseriti all'interno di una recinzione, realizzata con manufatti di cemento prefabbricato e sagomato, posta in fregio alla S.S. n. 12 dell'Abetone e del Brennero.

I due accessi immettono nell'area cortiva antistante i fabbricati sulla quale prospettano gli ingressi ai vari beni oggetto di pignoramento. Quello ubicato nella parte destra della facciata dell'edificio 'principale' immette, dopo aver salito un ampio gradone, in un locale 'corridoio' che comunica, senza soluzione di continuità, con un ampio locale ad uso 'deposito/magazzino'.

Il portoncino d'ingresso, a doppia anta, risulta realizzato in struttura metallica d'alluminio con specchiature trasparenti in vetro semplice 'stampato' protette da inferriate, sempre in profilati d'alluminio, variamente sagomate.

Tutti i locali del bene presentano pareti rifinite 'a civile', pavimentazioni realizzate con piastrelle in ceramica, serramenti esterni in legno con specchiatura in vetro 'semplice'; gli elementi oscuranti sono costituiti, sul fronte anteriore e sul fronte laterale dell'edificio, da tapparelle in legno, mentre sul fronte posteriore le finestre sono provviste, ove ancora presenti, da scuretti 'ciechi' in legno a doppia anta. Le finestre dotate di tapparella presentano un'inferriata esterna in semplice profilato di ferro; le finestre posteriori sono provviste di un sopraluce apribile 'a vasistas'.

Sul locale corridoio, di fronte al portoncino d'ingresso, prospetta una porta in legno di vecchia manifattura, a specchiatura cieca, che immette in un lungo e stretto locale nel quale risulta installata l'autoclave che alimenta l'impianto idrico che serve l'intero compendio immobiliare. Sul fondo di questo locale si apre un'altra porta che immette in un piccolo locale w.c. provvisto di un alto finestrello in struttura metallica d'alluminio con specchiatura trasparente ed inferriata esterna.

Nella parte superiore della parete che separa il locale 'corridoio' dal locale 'deposito/magazzino' sono presenti due finestrelle con serramento in legno e vetro 'semplice'.

Il bene presenta una pessima condizione manutentiva; l'impianto elettrico risulta 'non a norma' ed è installato 'fuori traccia'; non vi è nessun impianto di riscaldamento.

L'unità ha una superficie utile calpestabile di circa 75 m2 ed una superficie lorda di circa 90 m2 -

SUNTO SCHEMATICO:

- Esposizione: fronte principale: nord-ovest; fronte retrostante: sud-est; fronte laterale: sud-ovest
- Struttura portante in laterizio
- Altezza interna utile: 4.30 metri
- Solai: laterocemento
- Pareti: in laterizio intonacato
- Pavimentazione: piastrelle di ceramica
- Infissi esterni: serramento in legno; vetri semplici; elementi oscuranti a tapparella e/o a persiana



- Infissi interni: in legno con spacchiatura cieca
- Impianti: fuori traccia
- Riscaldamento: mancante
- Stato manutentivo: pessimo

BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A VILLA POMA (MN) - VIA ROMA NORD, 256

Come si è potuto evincere durante il sopralluogo effettuato in data 12 settembre 2017, il bene in oggetto risulta appartenere ad un compendio immobiliare costituito, nel suo complesso, da un fabbricato 'principale' con destinazione in parte abitativa ed in parte ad uso deposito/magazzino, edificato su due piani fuori terra, e da un'adiacente struttura, non coeva, con destinazione d'uso a laboratorio artigiano, edificata per un solo piano fuori terra, con sovrastanti locali rustici in uso all'unità abitativa. Il tutto risulta interamente circondato da un'area cortiva comune.

Il cespite è ubicato nel Comune di Villa Poma - in Via Roma Nord, n. 254/256 -

Al momento dell'Atto di Pignoramento il presente 'bene n. 3' costituiva un'unica unità immobiliare assieme al 'bene n. 2'; questa risultava così catastalmente censita:

- Comune di VILLA POMA -

Catasto Fabbricati:

-
-
-
-
-

- fg. 4 - part.IIIa 68 - sub. 1 - cat. C/3 - cl. 4 - cons. 140 mq. - R.C. € 173,53 - Via Roma Nord n. 178 - piano: T

0^0^0^0^0

Successivamente, a seguito dei riscontri e dei rilievi effettuati durante il sopralluogo del 12 settembre, si è provveduto ad effettuare un aggiornamneto catastale che attualmente individua una nuova e differente nomenclatura ed attribuzione catastale

0^0^0^0^0

Il tutto come meglio evincibile dalle visure, dalle planimetrie e dagli elaborati planimetrici catastali allegati.

0^0^0^0^0

Per una migliore appetibilità del bene si è ritenuto opportuno proporre la vendita congiuntamente agli altri beni costituenti l'intero compendio, in lotto unico.



0^0^0^0^0

- Descrizione del bene -

Al presente bene oggetto di pignoramento, come si è potuto evincere durante il sopralluogo effettuato in data 12 settembre 2017, si accede dalla pubblica via attraverso un'ampia apertura carrabile, sprovvista di cancello, posta in corrispondenza del civico numero 256 ed inserita all'interno di una recinzione, realizzata con manufatti di cemento prefabbricato e sagomato, posta in fregio alla S.S. n. 12 dell'Abetone e del Brennero.

L'accesso stradale immette nell'area cortiva antistante i fabbricati del compendio sulla quale prospettano gli ingressi ai vari beni oggetto di pignoramento. Quello ubicato di fronte al varco carrabile, a fianco dell'edificio 'principale' [beni n. 1 e n. 2] immette all'interno del bene '3'. ed è costituito da un portone carrabile che dà accesso ad un ampio locale ad uso 'laboratorio' artigianale. Al medesimo locale si può accedere anche attraverso una porta interna che prospetta sull'ingresso comune con il bene n. 1 [sub. 6] posto nella parte sinistra del fabbricato 'principale', e già descritto in relazione al bene n. '1'.

Il portone sopra menzionato è del tipo a due ante ed è realizzato in lamiera d'acciaio verniciata.

Le pareti del locale 'laboratorio' sono rifinite 'a civile'; la pavimentazione è realizzata con palladiana di marmo; i serramenti esterni sono in alluminio con specchiatura in vetro 'semplice'; gli elementi oscuranti sono costituiti da tapparelle in PVC. Nella zona superiore della parete di fondo del locale è presente un finestrello provvisto di inferriata esterna. Verso la parte terminale della parete di destra del laboratorio si apre una porta, in legno tamburato, attraverso la quale si entra in un locale 'ufficio'. Esso presenta le medesime caratteristiche costruttive e tipologiche dell'adiacente locale 'laboratorio'. Di fronte alla porta d'ingresso a questo locale si apre una porta 'esterna', realizzata in lamiera d'acciaio zincato, che immette nell'area cortiva comune retrostante i fabbricati. Accanto a questa porta, sulla sua sinistra, vi è un locale 'bagno/w.c.' rifinito con pavimento e parziale rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica. Il piccolo locale prende luce da un finestrello con apertura 'a vasistas' posto nella parte terminale alta della parete destra; esso è provvisto anche di due barre orizzontali antintrusione. Tutti i locali del presente 'bene n. 3' sono sprovvisti di impianto di riscaldamento. L'impianto elettrico risulta 'non a norma' ed è installato in parte sottotraccia ed in parte fuori traccia.

Il bene presenta una pessima condizione manutentiva.

L'unità ha una superficie complessiva utile calpestable di circa 75 m2 ed una superficie lorda di circa 85 m2 -

SUNTO SCHEMATICO:

- Esposizione: fronte principale: nord-ovest; fronte retrostante: sud-est; fronti laterali: nord-est e sud-ovest
- Struttura portante in laterizio
- Altezza interna utile: 3.00 metri
- Solai: laterocemento
- Pareti: in laterizio intonacato
- Pavimentazione: palladiana di marmo, piastrelle di ceramica
- Infissi esterni: serramento in alluminio; vetri semplici; elementi oscuranti a tapparella
- Infissi interni: in legno con spacchiatura cieca
- Impianti: sotto traccia e/o fuori traccia
- Riscaldamento: mancante
- Stato manutentivo: pessimo



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA POMA (MN) - VIA ROMA NORD, 254

Il bene risulta attualmente occupato e fruito dall'esecutato, da due persone comproprietarie non esegutate () e dai tre figli di quest'ultima . Tuttavia, una verifica anagrafica effettuata presso il Comune di Villa Poma attesta che solamente i sigg. risultano qui residenti; la signora (e contestualmente i suoi figli) risulta emigrata in altro Comune già dal mese di gennaio 2006.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VILLA POMA (MN) - VIA ROMA NORD, 254

Il bene risulta attualmente fruito dall'esecutato e da altre due persone comproprietarie non esegutate (sig.ra) oltre che dai tre figli di quest'ultima . Tuttavia una verifica anagrafica effettuata presso il Comune di Villa Poma attesta che solamente i sigg. risultano qui residenti; la signora (e contestualmente i suoi figli) risulta emigrata in altro Comune già dal mese di gennaio 2006.

Si segnala altresì che all'interno del bene, utilizzato quale magazzino/ripostiglio, risultano accatastati parecchi oggetti e masserizie di vario genere (vedansi fotografie).

BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A VILLA POMA (MN) - VIA ROMA NORD, 256

L'immobile risulta attualmente fruito dall'esecutato e da altre due persone comproprietarie ma non esegutate (sig.ra) oltre che dai tre figli di quest'ultima . Tuttavia una verifica anagrafica effettuata presso il Comune di Villa Poma attesta che solamente i sigg. risultano qui residenti; la signora (e contestualmente i suoi figli) risulta emigrata in altro Comune già dal mese di gennaio 2006.

Si segnala altresì che il presente bene ad uso 'laboratorio' viene attualmente utilizzato quale magazzino/ripostiglio e che lo stesso risulta pieno di masserizie e di oggetti vari; inoltre, il locale 'ufficio' risulta utilizzato ed arredato quale locale 'letto' (vedansi fotografie).

PROVENIENZE VENTENNALI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA POMA (MN) - VIA ROMA NORD, 254

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/09/1973 al 23/10/1989		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott. Agostino Ribolzi	14/09/1973	716	503
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Mantova	28/11/1973	8823	6443
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/10/1989 al 13/07/2017		Successione legittima			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/10/1989		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Mantova	27/12/1990	11813	7807
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Mantova	11/04/1990	19	945		

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.

Nel mese di gennaio 1995 l'area cortiva comune, pertinenziale ai tre beni che costituiscono il lotto 'unico' della presente Perizia Estimativa, è stata oggetto di frazionamento effettuato a nome delle Ferrovie dello Stato da parte del geom. Stefano Scarponi di Rimini in conformità alla legge n. 1149/67 riguardante gli espropri, e si è costituito il nuovo mappale n. 326 - Quest'ultimo, con Atto di Cessione Volontaria per motivi di pubblica utilità in corso di esproprio stipulato in data 24 gennaio 1996 dal



dott. Ciro Caccavalle, Notaio in Ostiglia, rep. n. 6314, trascritto a Mantova in data 23 febbraio 1996 ai n.ri RP 1243 ed RG 1674, è stato ceduto in proprietà all'Amministrazione Provinciale di Mantova. A seguito del suddetto frazionamento il mappale n. 68 ha vista ridotta la sua superficie dagli originali 760 mq. agli attuali 676 mq

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VILLA POMA (MN) - VIA ROMA NORD, 254

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/09/1973 al 23/10/1989		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott. Agostino Ribolzi	14/09/1973	716	503
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Mantova	28/11/1973	8823	6443
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/10/1989 al 13/07/2017		Successione legittima			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/10/1989		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Mantova	27/12/1990	11813	7807
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Mantova	11/04/1990	19	945		

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.



Nel mese di gennaio 1995 l'area cortiva comune, pertinenziale ai tre beni che costituiscono il lotto 'unico' della presente Perizia Estimativa, è stata oggetto di frazionamento effettuato a nome delle Ferrovie dello Stato da parte del geom. Stefano Scarponi di Rimini in conformità alla legge n. 1149/67 riguardante gli espropri, e si è costituito il nuovo mappale n. 326 - Quest'ultimo, con Atto di Cessione Volontaria per motivi di pubblica utilità in corso di esproprio stipulato in data 24 gennaio 1996 dal dott. Ciro Caccavalle, Notaio in Ostiglia, rep. n. 6314, trascritto a Mantova in data 23 febbraio 1996 ai n.ri RP 1243 ed RG 1674, è stato ceduto in proprietà all'Amministrazione Provinciale di Mantova. A seguito del suddetto frazionamento il mappale n. 68 ha vista ridotta la sua superficie dagli originali 760 mq. agli attuali 676 mq.

BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A VILLA POMA (MN) - VIA ROMA NORD, 256

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/09/1973 al 23/10/1989		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott. Agostino Ribolzi	14/09/1973	716	503
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Mantova	28/11/1973	8823	6443
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/10/1989 al 13/07/2017		Successione legittima			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/10/1989		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Mantova	27/12/1990	11813	7807
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Mantova	11/04/1990	19	945		

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.

Nel mese di gennaio 1995 l'area cortiva comune, pertinenziale ai tre beni che costituiscono il lotto 'unico' della presente Perizia Estimativa, è stata oggetto di frazionamento effettuato a nome delle Ferrovie dello Stato da parte del geom. Stefano Scarponi di Rimini in conformità alla legge n. 1149/67 riguardante gli espropri, e si è costituito il nuovo mappale n. 326 - Quest'ultimo, con Atto di Cessione Volontaria per motivi di pubblica utilità in corso di esproprio stipulato in data 24 gennaio 1996 dal dott. Ciro Caccavalle, Notaio in Ostiglia, rep. n. 6314, trascritto a Mantova in data 23 febbraio 1996 ai n.ri RP 1243 ed RG 1674, è stato ceduto in proprietà all'Amministrazione Provinciale di Mantova. A seguito del suddetto frazionamento il mappale n. 68 ha vista ridotta la sua superficie dagli originali 760 mq. agli attuali 676 mq.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA POMA (MN) - VIA ROMA NORD, 254

- Iscrizioni -

- 25/06/2003 - RG 9210 e RP 2155 - ipoteca giudiziale -
a favore di BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA - Padova -
- 22/10/2004 - RG 15355 e RP 3656 - ipoteca legale -
a favore di UNIRISCOSSIONI s.p.a. - Mantova -
- 29/11/2010 - RG 15410 e RP 3176 - ipoteca legale -
a favore di EQUITALIA NOMOS s.p.a. - Torino -

- Trascrizioni -

- 15/05/2017 - RG 6796 e RP 4323 - pignoramento immobiliare -
a favore di SPV PROJECT 1503 s.r.l. - Milano -

Si puntualizza che le suddette formalità riguardano solamente la quota-parte del bene [20/90] appartenente alla persona eseguita

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VILLA POMA (MN) - VIA ROMA NORD, 254

- Iscrizioni -

- 25/06/2003 - RG 9210 e RP 2155 - ipoteca giudiziale -
a favore di BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA - Padova -
- 22/10/2004 - RG 15355 e RP 3656 - ipoteca legale -
a favore di UNIRISCOSSIONI s.p.a. - Mantova -
- 29/11/2010 - RG 15410 e RP 3176 - ipoteca legale -
a favore di EQUITALIA NOMOS s.p.a. - Torino -

- Trascrizioni -

- 15/05/2017 - RG 6796 e RP 4323 - pignoramento immobiliare -
a favore di SPV PROJECT 1503 s.r.l. - Milano -

Si puntualizza che le suddette formalità riguardano solamente la quota-parte del bene [20/90] appartenente alla persona eseguita

BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A VILLA POMA (MN) - VIA ROMA NORD, 256



- Iscrizioni -
- a) 25/06/2003 - RG 9210 e RP 2155 - ipoteca giudiziale -
a favore di BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA - Padova -
 - b) 22/10/2004 - RG 15355 e RP 3656 - ipoteca legale -
a favore di UNIRISCOSSIONI s.p.a. - Mantova -
 - c) 29/11/2010 - RG 15410 e RP 3176 - ipoteca legale -
a favore di EQUITALIA NOMOS s.p.a. - Torino -
- Trascrizioni -
- d) 15/05/2017 - RG 6796 e RP 4323 - pignoramento immobiliare -
a favore di SPV PROJECT 1503 s.r.l. - Milano -

Si puntualizza che le suddette formalità riguardano solamente la quota-parte del bene [20/90] appartenente alla persona eseguita

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA POMA (MN) - VIA ROMA NORD, 254

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta essere un appartamento di civile abitazione appartenente ad un fabbricato destinato interamente ad uso abitativo e/o a magazzino. Si ritiene pertanto che il Certificato di Destinazione Urbanistica non debba essere allegato.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VILLA POMA (MN) - VIA ROMA NORD, 254

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta essere una porzione di fabbricato ad uso deposito. Si ritiene pertanto che il Certificato di Destinazione Urbanistica non debba essere allegato.

BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A VILLA POMA (MN) - VIA ROMA NORD, 256

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta essere un capannone ad uso laboratorio. Si ritiene pertanto che il Certificato di Destinazione Urbanistica non debba essere allegato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA POMA (MN) - VIA ROMA NORD, 254

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

- Richiesta di Condonio Edilizio prot. n. 3365 - PE/C n. 137 - del 30 settembre 1986
- Concessione in sanatoria per opere edilizie n. 137 del 06 giugno 1990
- Certificato di Abitabilità/Agibilità n. 137/C del 06 giugno 1990
- Concessione Edilizia n. 1248/657 - prot. n. 2638 - del 26 settembre 1990
- Concessione Edilizia in Variante n. 1248/657/A - prot. n. 2862 - del 29 agosto 1991



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Relativamente all'anno di costruzione si puntualizza che le documentazioni reperite attestano che l'edificio costituiva, in origine, un plesso scolastico senz'altro già operante in data anteriore al 24 giugno 1967. In particolare l'Atto di Compravendita, stipulato in data 14 settembre 1973, fa esplicito riferimento ad un "edificio a due piani DI VECCHIA COSTRUZIONE già adibito a scuola elementare".

E' stata riscontrata una pressochè esatta corrispondenza tra lo stato del bene e le tavole progettuali ultime allegate alla Concessione Edilizia in Variante del 29 agosto 1991.

Il Permesso di Abitabilità rilasciato in data 06 giugno 1990 riferentesi alla Concessione Edilizia n. 1248/657 del 26 settembre 1990 è da considerarsi sostanzialmente efficace anche con riferimento alla successiva Licenza edilizia del 1991 in quanto le "varianti" richieste e concesionate non andavano a modificare le caratteristiche ed i requisiti di abitabilità dell'unità immobiliare.

Si ritiene tuttavia che, a seguito delle mutate normative di legge intercorse negli ultimi 25 anni, gli impianti non soddisfino i requisiti attualmente prescritti e che, pertanto, debbano essere acquisite le relative dichiarazioni di conformità, attualmente mancanti, previo adeguamento/rifacimento degli stessi.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VILLA POMA (MN) - VIA ROMA NORD, 254

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

- Richiesta di Condonio Edilizio prot. n. 3365 - PE/C n. 137 - del 30 settembre 1986
- Concessione in sanatoria per opere edilizie n. 137 del 06 giugno 1990
- Certificato di Abitabilità/Agibilità n. 137/C del 06 giugno 1990

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

E' stata riscontrata una pressochè esatta corrispondenza tra lo stato del bene e le tavole progettuali allegata alla pratica di condono edilizio.

Si puntualizza che, a seguito delle mutate normative di legge intercorse negli ultimi decenni, gli impianti non soddisfano i requisiti attualmente prescritti e che, pertanto, gli stessi devono essere aggiornati al fine di acquisire le relative dichiarazioni di conformità, ora mancanti, e di rinnovare la Certificazione di Agibilità rilasciata nel 1990.

BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A VILLA POMA (MN) - VIA ROMA NORD, 256

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

- Licenza di Costruzione n. 507 del 16 maggio 1975
- Certificato di Agibilità del 04 aprile 1977
- Concessione Edilizia n. 765/174 del 12 gennaio 1980
- Concessione Edilizia n. 775/184 del 01 marzo 1980
- Richiesta di Condo Edilizio prot. n. 3365 - PE/C n. 137 - del 30 settembre 1986
- Concessione in sanatoria per opere edilizie n. 137 del 06 giugno 1990
- Certificato di Abitabilità/Agibilità n. 137/C del 06 giugno 1990

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

E' stata riscontrata una pressochè esatta corrispondenza tra lo stato del bene e le tavole progettuali allegata ai titoli autorizzativi.

Si ritiene che, a seguito delle mutate normative di legge intercorse negli ultimi decenni, gli impianti non soddisfano i requisiti attualmente prescritti e che, pertanto, debbano essere aggiornati al fine di acquisire le relative dichiarazioni di conformità, attualmente mancanti, e di rinnovare la Certificazione di Agibilità.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VILLA POMA (MN) - VIA ROMA NORD, 254

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

In base alle ricerche effettuate, sembra non esistano formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente e nemmeno sembrano esistere vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ad eccezione dei diritti reali di servitù per costruire su confine concessi con Atto stipulato dal Notaio Egidio Ferrara in data 24 luglio 2008 - n. 11057 di rep. - trascritto a Mantova il 5 agosto 2008 ai n.ri 12043/7085.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VILLA POMA (MN) - VIA ROMA NORD, 254

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

In base alle ricerche effettuate, sembra non esistano formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente e nemmeno sembrano esistere vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ad eccezione dei diritti reali di servitù per costruire su confine concessi con Atto stipulato dal Notaio Egidio Ferrara in data 24 luglio 2008 - n. 11057 di rep. - trascritto a Mantova il 5 agosto 2008 ai n.ri 12043/7085.

BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A VILLA POMA (MN) - VIA ROMA NORD, 256

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

In base alle ricerche effettuate, sembra non esistano formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente e nemmeno sembrano esistere vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ad eccezione dei diritti reali di servitù per costruzione su confine. [Notaio Egidio Ferrara - Atto del 24 luglio 2008 n. 11057 di rep. - trascritto a Mantova il 5 agosto 2008 ai n.ri 12043/7085]

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I cespiti oggetto di pignoramento immobiliare risultano essere costituiti dalla quota di 20/90 di due immobili [divenuti tre dopo la variazione catastale effettuata nell'ambito della presente perizia estimativa] tra loro adiacenti ed interconnessi. Pur presentando gli stessi zone utilizzate per differenti



destinazioni d'uso, non si è intravista la possibilità di formare lotti differenziati per la vendita a seguito dell'esiguità dimensionale e della non proponibile 'autonomia' che gli stessi dovrebbero assumere. Si è inoltre ritenuto che, ancorchè uno dei beni costituenti la totalità dell'intero compendio [ad esempio il bene n. '2'] potesse avere una valutazione estimativa all'incirca corrispondente ai 20/90 del tutto [e cioè di circa € 16.000,00] lo stesso perderebbe quasi del tutto l'attuale valutazione attribuitagli in quanto diventerebbe 'non appetibile' se venduto separato dai restanti immobili ad esso adiacenti ed interconnessi; lo si dovrebbe proporre alla vendita ad un prezzo non superiore ai 4 - 5.000,00 euro. Si ritiene pertanto opportuno che tutti i beni vengano proposti in un unico lotto; la vendita, poi, sarà afferente alla quota di 20/90 del pezzo complessivo di stima.

Si precisa, infine, che 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, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Villa Poma (MN) - Via Roma Nord, 254
Appartamento di civile abitazione, con annessi locale sottoscala, locali soffitta ed area cortiva comune, ubicato al piano primo di un fabbricato 'indipendente' cui appartiene anche il bene '2'
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 68, Sub. 3, Categoria A2 - Fg. 4, Part. 68, Sub. 6, Categoria E - Fg. 4, Part. 68, Sub. 7, Categoria E
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (20/90)
Valore di stima del bene: € 12.300,00
Considerato tuttavia che, in base all'art. 568 del c.p.c., come modificato dal D.L. 27 giugno 2015 - n. 83 -, nella determinazione della stima dei beni occorre anche tenere in considerazione gli adeguamenti conseguenti alla riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, il valore definitivo del bene n. 1 deve essere così inteso:
 - locali 'soffitta' inagibili - coefficiente di riduzione del 100% -
 - adeguamento conseguente alla mancanza di garanzia per vizi del bene venduto: - 10% -
 - adeguamento conseguente all'attuale stato conservativo e di vetustà: - 15% -
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Villa Poma (MN) - Via Roma Nord, 254
Locale deposito/magazzino, con annessa area cortiva comune, posto al piano terreno di un fabbricato 'indipendente' cui appartiene anche il bene '1'
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 68, Sub. 5, Categoria C2 - Fg. 4, Part. 68, Sub. 7, Categoria E
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (20/90)
Valore di stima del bene: € 5.600,00



Considerato tuttavia che, in base all'art. 568 del c.p.c., come modificato dal D.L. 27 giugno 2015 - n. 83 -, nella determinazione della stima dei beni occorre anche tenere in considerazione gli adeguamenti conseguenti alla riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, il valore definitivo del bene n. 2 deve essere così inteso:

- adeguamento conseguente alla mancanza di garanzia per vizi del bene venduto: - 10% -
- adeguamento conseguente all'attuale stato conservativo e di vetustà: - 25% -

- **Bene N° 3** - Laboratorio ubicato a Villa Poma (MN) - Via Roma Nord, 256
 Laboratorio artigianale, con annessa area cortiva comune, ubicato in un fabbricato posto in aderenza all'edificio di cui ai beni '1' e '2'
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 68, Sub. 4, Categoria C3 - Fg. 4, Part. 68, Sub. 6, Categoria E - Fg. 4, Part. 68, Sub. 7, Categoria E
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (20/90)
 Valore di stima del bene: € 3.600,00
 Considerato tuttavia che, in base all'art. 568 del c.p.c., come modificato dal D.L. 27 giugno 2015 - n. 83 -, nella determinazione della stima dei beni occorre anche tenere in considerazione gli adeguamenti conseguenti alla riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, il valore definitivo del bene n. 3 deve essere così inteso:
 - adeguamento conseguente alla mancanza di garanzia per vizi del bene venduto - 10% -
 - adeguamento conseguente all'attuale stato conservativo e di vetustà - 30% -

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Villa Poma (MN) - Via Roma Nord, 254	132,40 mq	420,00 €/mq	€ 55.608,00	22,22	€ 12.300,00
Bene N° 2 - Deposito Villa Poma (MN) - Via Roma Nord, 254	88,10 mq	285,00 €/mq	€ 25.108,50	22,22	€ 5.600,00
Bene N° 3 - Laboratorio Villa Poma (MN) - Via Roma Nord, 256	85,90 mq	190,00 €/mq	€ 16.321,00	22,22	€ 3.600,00
Valore di stima:					€ 21.500,00

Valore di stima: € 21.500,00



Deprezzamento del 30,00 %

Valore finale di stima: € 15.000,00

Il valore complessivo di stima dell'intero compendio [pari ad € 97.037,50] è stato raggugliato alla quota-parte sottoposta a pignoramento immobiliare [pari a $20/90 = 22,22\%$].

Il valore totale di stima della quota in proprietà alla sola persona esecutata è pertanto di € 21.563,89 arrotondato ad € 21.500,00.

Ai suddetti valori di stima si sono poi apportati adeguamenti e correzioni ai sensi dell'art. 569 del c.p.c., come singolarmente dettagliato nel merito di ogni singolo bene.

In definitiva si è ritenuto congruo applicare un deprezzamento 'medio' all'insieme dei tre beni, così definito:

- locali 'soffitta': - 100% (e non computati nel prezzo di stima del bene)

- assenza di garanzia per vizi del bene venduto: - 10%

- vetustà del bene ed attuale stato d'uso e manutenzione: - 20%

Il valore finale di stima della quota di compendio in proprietà alla persona esecutata è risultato di € 15.050,00 arrotondato ad € 15.000,00.

Occorre tuttavia osservare che l'acquisto di una percentuale di immobile che appartiene anche ad altre tre persone (delle quali, oltretutto, due lo abitano) è del tutto inappetibile e che pertanto sarà assai improbabile trovare un acquirente 'terzo'.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Come già esplicitato nella definizione del valore di stima del lotto, si torna a puntualizzare che il cespite pignorato corrisponde alla quota di $20/90$ dell'intero compendio e che non si è individuata la possibilità di effettuare una separazione in natura corrispondente alla quota in titolarità dell'esecutato.

Ne deriva che la proposta di vendita di una percentuale di immobile che appartiene anche ad altre tre persone (delle quali, oltretutto, due lo abitano) sarà del tutto inappetibile e che pertanto sarà assai improbabile trovare un acquirente, con conseguente ulteriore drastica diminuzione del valore di realizzo.

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 22/11/2017

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



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visure storiche al momento del pignoramento
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - visure attuali aggiornate
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - planimetrie al momento del pignoramento
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - planimetrie attuali aggiornate
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - elaborato planimetrico
- ✓ N° 6 Estratti di mappa - estratto di mappa
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - Licenza di Costruzione n. 507/1975
- ✓ N° 8 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato di Agibilità n. 507/1977
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - Concessione Edilizia n. 765/1980
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - Concessione Edilizia n. 775/1980
- ✓ N° 11 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato di Agibilità n. 775/1980
- ✓ N° 12 Altri allegati - Condono Edilizio n. 137/1989
- ✓ N° 13 Concessione edilizia - Concessione Edilizia n. 1248-657/1990
- ✓ N° 14 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato di Agibilità in sanatoria n. 137/C/1990
- ✓ N° 15 Concessione edilizia - Concessione Edilizia n. 1248-657-A/1991
- ✓ N° 16 Altri allegati - Certificato anagrafico - Certificato di matrimonio - Estratto Certificato di matrimonio persona eseguita
- ✓ N° 17 Altri allegati - Certificato di Residenza - Certificati di Emigrazione delle persone comproprietarie non eseguite
- ✓ N° 18 Altri allegati - Nota di Iscrizione del 25/06/2003
- ✓ N° 19 Altri allegati - Nota di Iscrizione del 22/10/2004
- ✓ N° 20 Altri allegati - Nota di Iscrizione del 29/11/2010
- ✓ N° 21 Altri allegati - Nota di Trascrizione del 23/02/1996
- ✓ N° 22 Altri allegati - Nota di Trascrizione del 05/05/2000
- ✓ N° 23 Altri allegati - Nota di Trascrizione del 25/06/2003
- ✓ N° 24 Altri allegati - Nota di Trascrizione del 05/08/2008
- ✓ N° 25 Altri allegati - Nota di Trascrizione del 15/06/2017
- ✓ N° 26 Foto - Documentazione fotografica



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Villa Poma (MN) - Via Roma Nord, 254
Appartamento di civile abitazione, con annessi locale sottoscala, locali soffitta ed area cortiva comune, ubicato al piano primo di un fabbricato 'indipendente' cui appartiene anche il bene '2'
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 68, Sub. 3, Categoria A2 - Fg. 4, Part. 68, Sub. 6, Categoria E - Fg. 4, Part. 68, Sub. 7, Categoria E
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (20/90)
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta essere un appartamento di civile abitazione appartenente ad un fabbricato destinato interamente ad uso abitativo e/o a magazzino. Si ritiene pertanto che il Certificato di Destinazione Urbanistica non debba essere allegato.
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Villa Poma (MN) - Via Roma Nord, 254
Locale deposito/magazzino, con annessa area cortiva comune, posto al piano terreno di un fabbricato 'indipendente' cui appartiene anche il bene '1'
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 68, Sub. 5, Categoria C2 - Fg. 4, Part. 68, Sub. 7, Categoria E
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (20/90)
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta essere una porzione di fabbricato ad uso deposito. Si ritiene pertanto che il Certificato di Destinazione Urbanistica non debba essere allegato.
- **Bene N° 3** - Laboratorio ubicato a Villa Poma (MN) - Via Roma Nord, 256
Laboratorio artigianale, con annessa area cortiva comune, ubicato in un fabbricato posto in aderenza all'edificio di cui ai beni '1' e '2'
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 68, Sub. 4, Categoria C3 - Fg. 4, Part. 68, Sub. 6, Categoria E - Fg. 4, Part. 68, Sub. 7, Categoria E
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (20/90)
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta essere un capannone ad uso laboratorio. Si ritiene pertanto che il Certificato di Destinazione Urbanistica non debba essere allegato.

Prezzo base d'asta: € 15.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 218/2017 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 15.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Villa Poma (MN) - Via Roma Nord, 254		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	20/90
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 68, Sub. 3, Categoria A2 - Fg. 4, Part. 68, Sub. 6, Categoria E - Fg. 4, Part. 68, Sub. 7, Categoria E	Superficie	132,40 mq
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione, con annessi locale sottoscala, locali soffitta ed area cortiva comune, ubicato al piano primo di un fabbricato 'indipendente' cui appartiene anche il bene '2'		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il bene risulta attualmente occupato e fruito dall'esecutato, da due persone comproprietarie non esegutate () e dai tre figli di quest'ultima . Tuttavia, una verifica anagrafica effettuata presso il Comune di Villa Poma attesta che solamente i sigg. risultano qui residenti; la signora (e contestualmente i suoi figli) risulta emigrata in altro Comune già dal mese di gennaio 2006.		

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Villa Poma (MN) - Via Roma Nord, 254		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	20/90
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 68, Sub. 5, Categoria C2 - Fg. 4, Part. 68, Sub. 7, Categoria E	Superficie	88,10 mq
Descrizione:	Locale deposito/magazzino, con annessa area cortiva comune, posto al piano terreno di un fabbricato 'indipendente' cui appartiene anche il bene '1'		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il bene risulta attualmente fruito dall'esecutato e da altre due persone comproprietarie non esegutate (sig.ra) oltre che dai tre figli di quest'ultima . Tuttavia una verifica anagrafica effettuata presso il Comune di Villa Poma attesta che solamente i sigg. risultano qui residenti; la signora (e contestualmente i suoi figli) risulta emigrata in altro Comune già dal mese di gennaio 2006.		

Bene N° 3 - Laboratorio			
Ubicazione:	Villa Poma (MN) - Via Roma Nord, 256		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	20/90



Tipologia immobile:	Laboratorio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 68, Sub. 4, Categoria C3 - Fg. 4, Part. 68, Sub. 6, Categoria E - Fg. 4, Part. 68, Sub. 7, Categoria E	Superficie	85,90 mq
Descrizione:	Laboratorio artigianale, con annessa area cortiva comune, ubicato in un fabbricato posto in aderenza all'edificio di cui ai beni '1' e '2'		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta attualmente fruito dall'esecutato e da altre due persone comproprietarie ma non esegutate (sig.ra) oltre che dai tre figli di quest'ultima . Tuttavia una verifica anagrafica effettuata presso il Comune di Villa Poma attesta che solamente i sigg. risultano qui residenti; la signora (e contestualmente i suoi figli) risulta emigrata in altro Comune già dal mese di gennaio 2006.		

