
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Barbiani Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 178/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Asola (MN) - Strada Rosetta Mangera.....	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Asola (MN) - Strada Rosetta Mangera	4
Lotto Unico	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Asola (MN) - Strada Rosetta Mangera.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Asola (MN) - Strada Rosetta Mangera	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Asola (MN) - Strada Rosetta Mangera.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Asola (MN) - Strada Rosetta Mangera	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Asola (MN) - Strada Rosetta Mangera.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Asola (MN) - Strada Rosetta Mangera	7
Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Asola (MN) - Strada Rosetta Mangera.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Asola (MN) - Strada Rosetta Mangera	8
Precisazioni	8
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Asola (MN) - Strada Rosetta Mangera.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Asola (MN) - Strada Rosetta Mangera	9
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Asola (MN) - Strada Rosetta Mangera.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Asola (MN) - Strada Rosetta Mangera.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Asola (MN) - Strada Rosetta Mangera.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Asola (MN) - Strada Rosetta Mangera.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Asola (MN) - Strada Rosetta Mangera.....	13
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Asola (MN) - Strada Rosetta Mangera.....	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Asola (MN) - Strada Rosetta Mangera.....	14

Provenienze Ventennali	14
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Asola (MN) - Strada Rosetta Mangera.....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Asola (MN) - Strada Rosetta Mangera.....	15
Formalità pregiudizievoli	15
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Asola (MN) - Strada Rosetta Mangera.....	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Asola (MN) - Strada Rosetta Mangera.....	16
Normativa urbanistica	17
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Asola (MN) - Strada Rosetta Mangera.....	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Asola (MN) - Strada Rosetta Mangera.....	17
Regolarità edilizia	17
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Asola (MN) - Strada Rosetta Mangera.....	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Asola (MN) - Strada Rosetta Mangera.....	18
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Asola (MN) - Strada Rosetta Mangera.....	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Asola (MN) - Strada Rosetta Mangera.....	20
Stima / Formazione lotti.....	20
Riserve e particolarità da segnalare	21
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 178/2023 del R.G.E.	24
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 62.800,00	24

INCARICO

In data 11/01/2024, il sottoscritto Arch. Barbiani Fabio, con studio in Via San Fermo, 71 - 46040 - Piubega (MN), email studio.barbiani@gmail.com, PEC fabio.barbiani@archiworldpec.it, Tel. 392 8365294, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Asola (MN) - Strada Rosetta Mangera
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Asola (MN) - Strada Rosetta Mangera

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A ASOLA (MN) - STRADA ROSETTA MANGERA

L'immobile in questione è classificato come deposito ex stalla e si trova nel comune di Asola (MN), più precisamente in Strada Rosetta Mangera, CM. L'unità, identificata catastalmente al Foglio 38, Mappale 92, categoria C/2, consiste in un ambiente unico situato su un unico piano fuori terra. Questo spazio presenta porzioni di divisori interni ancora al grezzo avanzato, indicando che parte della struttura è stata oggetto di lavori di ristrutturazione non ancora completati. L'accesso all'immobile è possibile attraverso il terreno circostante, che corrisponde al Mappale 110, facilitando l'ingresso sia pedonale che veicolare. La condizione attuale suggerisce la necessità di ulteriori lavori per completare la ristrutturazione e per assicurare la piena funzionalità e sicurezza dell'immobile, il quale potrebbe richiedere specifiche verifiche strutturali a seconda del nuovo uso previsto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ASOLA (MN) - STRADA ROSETTA MANGERA

Il terreno in questione è classificato come seminativo cl.2 are 72.84 e si trova nel comune di Asola (MN), più precisamente in Strada Rosetta Mangera, CM. Il bene, identificato catastalmente al Foglio 38, Mappale 110, ricade in ambito urbanistico nelle Aree agricole strategiche ad elevata caratterizzazione produttiva.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Asola (MN) - Strada Rosetta Mangera
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Asola (MN) - Strada Rosetta Mangera

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A ASOLA (MN) - STRADA ROSETTA MANGERA

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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Nell'atto di provenienza del 19 luglio 2011, n.rep 2015, trascritto a Castiglione delle Stiviere il 29/11/2011 n.rp. 2383, Notaio Ponderano Altavilla, compare la seguente dicitura: "dichiarazione ai sensi dell'art. 179 lett.f), c.c., il Sig. **** Omissis **** dichiara che l'acquisto degli immobili oggetto del presente atto viene effettuato solamente da costui come bene personale escluso dalla comunione legale, essendosi impiegato denaro riveniente dalla vendita di altro bene personale, come riconosce e consente il coniuge **** Omissis **** all'uopo qui intervenuta ai sensi dell'art. 179, comma 2, c.c."

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ASOLA (MN) - STRADA ROSETTA MANGERA

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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Nell'atto di provenienza del 19 luglio 2011, n.rep 2015, trascritto a Castiglione delle Stiviere il 29/11/2011 n.rp. 2383, Notaio Ponderano Altavilla, compare la seguente dicitura: "dichiarazione ai sensi dell'art. 179 lett.f), c.c., il Sig. **** Omissis **** dichiara che l'acquisto degli immobili oggetto del presente atto viene effettuato solamente da costui come bene personale escluso dalla comunione legale, essendosi impiegato denaro

riveniente dalla vendita di altro bene personale, come riconosce e consente il coniuge **** Omissis **** all'uopo qui intervenuta ai sensi dell'art. 179, comma 2, c.c."

CONFINI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A ASOLA (MN) - STRADA ROSETTA MANGERA

Bene pignorato fg. 38 mappale 92, confinante a:

-Nord: mappale 110

-Est: mappale 110

-Sud: mappale 110

-Ovest: mappale 110

Il tutto come risulta più precisamente indicato nell'estratto di mappa catastale allegato.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ASOLA (MN) - STRADA ROSETTA MANGERA

Bene pignorato fg. 38 mappale 110, confinante a:

-Nord: mappale 105

-Est: mappale 111,112,113, fosso

-Sud: strada

-Ovest: mappale 43,62, fosso

Il tutto come risulta più precisamente indicato nell'estratto di mappa catastale allegato.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A ASOLA (MN) - STRADA ROSETTA MANGERA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	161,00 mq	176,00 mq	1	176,00 mq	3,45 m	T
Totale superficie convenzionale:				176,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				176,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici e le altezze medie, entrambe opportunamente arrotondate, sono state desunte, ove possibile, dai progetti reperiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, dalle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio e rilievo in sede di sopralluogo tramite misure di controllo. La superficie convenzionale è stata calcolata utilizzando la superficie lorda ragguagliata da idonei coefficienti di riduzione. Il calcolo della

consistenza immobiliare risulta meramente orientativo per l'individuazione del valore di stima, in quanto la valutazione e la vendita è da intendersi a corpo e non a misura, senza la rideterminazione dei confini. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie, altezze, ecc..

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ASOLA (MN) - STRADA ROSETTA MANGERA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	7284,00 mq	7284,00 mq	1	7284,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				7284,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7284,00 mq		

La superficie convenzionale è stata calcolata utilizzando la superficie catastale. Il calcolo della consistenza immobiliare risulta meramente orientativo per l'individuazione del valore di stima, in quanto la valutazione e la vendita è da intendersi a corpo e non a misura, senza la rideterminazione dei confini. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A ASOLA (MN) - STRADA ROSETTA MANGERA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	92			C2	2	161	176 mq	224,5 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In sede di sopralluogo sono state rilevate alcune diversità nella rappresentazione grafica della planimetria catastale in atti, in particolare sono state rilevate differenze nelle partizioni interne e variazione nelle forometrie esterne di facciata.

Visto l'attuale stato dei luoghi, previo confronto con l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate- Territorio, si è proceduto all'aggiornamento catastale tramite procedura DOCFA prot. MN0046144 del 07/05/2024. L'unità immobiliare, al sopralluogo, risultava in stato di abbandono e presumibilmente utilizzata come deposito ex stalla.

Si rimanda, per la situazione urbanistica, al capitolo "regolarità edilizia".

Il compendio oggetto della presente esecuzione immobiliare viene posto in vendita a corpo e non a misura, senza la rideterminazione dei confini. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, L'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ASOLA (MN) - STRADA ROSETTA MANGERA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
38	110				Seminativo	2	7284 mq	71,48 €	60,19 €	

Corrispondenza catastale

Si precisa che il bene viene posto in vendita a corpo e non a misura, senza la rideterminazione dei confini, pertanto l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura ed il sottoscritto in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A ASOLA (MN) - STRADA ROSETTA MANGERA

Vengono segnalate nel certificato notarile redatto ai sensi dell'art. 567 c.2 c.p.c., anche le seguenti formalità:

- contratto preliminare di compravendita del 22 ottobre 2010 rep. 1273/961 Not. Giampiero Ponderano Altavilla di Asola, trascritto in data 12 novembre 2010 ai nn. 5299/3173, **** Omissis **** promette di vendere a **** Omissis **** (a risultanza della nota di trascrizione in regime di comunione legale) la proprietà di beni in Asola (MN): CF foglio 38 mapp. 92 cat. C/2 mg 161 e CT foglio 38 mapp. 97 are 74.96;

- scrittura privata di costituzione di vincolo in autentica del 22 novembre 2011 rep. 2380/1672 Not. Giampiero Ponderano Altavilla di Asola, trascritto in data 6 dicembre 2011 ai nn. 5748/3715, a favore del COMUNE DI ASOLA con sede in Asola c.f. 81000370205 e contro **** Omissis ****, riguarda beni in Asola (MN): CF foglio 38 mapp. 92 cat. C/2 mg 161 e CT foglio 38 mapp. 97 are 74.96;

- espropriazione per pubblica utilità del 10 aprile 2014 rep. 55 Pubblico Ufficiale Giuseppe Magotti di Mantova, trascritta in data 29 aprile 2014 ai nn. 1474/1040, a favore del DEMANIO DELLA REGIONE LOMBARDIA con sede in Milano c.f. 80050050154 per la proprietà e del CONSORZIO DI BONIFICA GARDA CHIESE con sede in

Mantova c.f. 01706580204 per il diritto di uso, contro **** Omissis ****, riguarda beni in Asola (MN): CT foglio 38 mapp. 111 are 01.22, mapp. 112 are 00.77 e mapp. 113 are 00.13 (derivano da ex mapp. 97).

Si esplicita inoltre che nell'atto di provenienza del 19 luglio 2011, n.rep 2015, trascritto a Castiglione delle Stiviere il 29/11/2011 n.rp. 2383, Notaio Ponderano Altavilla, al capitolo "Garanzie" viene riportato quanto segue:

"La parte venditrice garantisce che quanto venduto è di sua piena proprietà e disponibilità, libero da vincoli, pesi, iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli e diritti di terzi in genere, ad eccezione di quanto segue:

-servitù di passaggio pedonale e carraio con ogni veicolo a carico dell'originaria particella 44 del foglio 38 (dal cui frazionamento sono derivate le particelle 92 e 97) e a favore delle originarie particelle 37,38,31 e 45 del fg. 40 costituita con atto di autentico nelle firme dal Notaio Vittorio Dellapina di Asola in data 11 aprile 1978 rep. 22546/9799, trascritto a Castiglione dell Stiviere in data 10 maggio 1978 ai nn.1097/939. Si precisa che la servitù viene esercitata su una striscia di terreno dell'originaria particella 44 della larghezza di metri 7 (sette) partendo dal ciglio della fossa Asolana e per una lunghezza di metri 65 (sessantacinque) partendo dal ciglio della strada vicinale del Mantovano;

-domanda giudiziale trascritta a Castiglione delle Stiviere in data 14 gennaio 1998 ai nn. 81/57 a favore di **** Omissis **** nato a Ghedi (BS) il 10 Aprile 1956, e contro **** Omissis ****, innanzi generalizzato, dante causa della parte venditrice, a carico dell'originaria particella 44 del fg.38 (dal cui frazionamento sono derivate le particelle 92 e 97). Con riferimento a tale formalità pregiudizievole, ben nota alla parte acquirente, la parte venditrice si impegna a far cancellare la stessa, a propria cura e spese, nel più breve tempo possibile."

Viene inoltre evidenziato nella Nota di trascrizione del sopradescritto atto RP2383 del 29/07/2011 che:

"le parti hanno pattuito espressamente, in deroga al disposto dell'articolo 1062 c.c., che non si abbia a costituire per effetto dell'atto servitù di passaggio pedonale e carraio per destinazione del padre di famiglia a favore delle unita' immobiliari vendute al signor **** Omissis **** e a carico delle residue ragioni della parte venditrice (riportate nel catasto fabbricati di asola al foglio 40, particella 197), con particolare riferimento al transito pedonale e veicolare attualmente esercitato sul ponte posto a meta' del fosso asolana che divide le due proprieta'. il signor **** Omissis **** ha dichiarato che l'acquisto degli immobili di cui al quadro b) viene effettuato solamente

da costui come bene personale escluso dalla comunione legale, essendosi impiegato denaro riveniente dalla vendita di altro bene personale, come ha riconosciuto e consentito il coniuge **** Omissis ****, all'uopo intervenuta all'atto ai sensi dell'art. 179, comma 2, c.c."

Avendo esplicitato nella presente consulenza i sopra descritti gravami, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura per eventuali oneri e costi aggiuntivi che dovessero presentarsi durante lo svolgimento delle operazioni di sistemazione del bene.

Le verifiche tecniche sulle porzioni non oggetto di esecuzione non verranno trattate nella presente perizia.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ASOLA (MN) - STRADA ROSETTA MANGERA

Vengono segnalate nel certificato notarile redatto ai sensi dell'art. 567 c.2 c.p.c., anche le seguenti formalità:

- contratto preliminare di compravendita del 22 ottobre 2010 rep. 1273/961 Not. Giampiero Ponderano Altavilla di Asola, trascritto in data 12 novembre 2010 ai nn. 5299/3173, **** Omissis **** promette di vendere a **** Omissis **** (a risultanza della nota di trascrizione in regime di comunione legale) la proprietà di beni in Asola (MN): CF foglio 38 mapp. 92 cat. C/2 mg 161 e CT foglio 38 mapp. 97 are 74.96;

- scrittura privata di costituzione di vincolo in autentica del 22 novembre 2011 rep. 2380/1672 Not. Giampiero

Pondrano Altavilla di Asola, trascritto in data 6 dicembre 2011 ai nn. 5748/3715, a favore del COMUNE DI ASOLA con sede in Asola c.f. 81000370205 e contro **** Omissis ****, riguarda beni in Asola (MN): CF foglio 38 mapp. 92 cat. C/2 mg 161 e CT foglio 38 mapp. 97 are 74.96;

- espropriazione per pubblica utilità del 10 aprile 2014 rep. 55 Pubblico Ufficiale Giuseppe Magotti di Mantova, trascritta in data 29 aprile 2014 ai nn. 1474/1040, a favore del DEMANIO DELLA REGIONE LOMBARDIA con sede in Milano c.f. 80050050154 per la proprietà e del CONSORZIO DI BONIFICA GARDA CHIESE con sede in Mantova c.f. 01706580204 per il diritto di uso, contro **** Omissis ****, riguarda beni in Asola (MN): CT foglio 38 mapp. 111 are 01.22, mapp. 112 are 00.77 e mapp. 113 are 00.13 (derivano da ex mapp. 97).

Si esplicita inoltre che nell'atto di provenienza del 19 luglio 2011, n.rep 2015, trascritto a Castiglione delle Stiviere il 29/11/2011 n.rp. 2383, Notaio Pondrano Altavilla, al capitolo "Garanzie" viene riportato quanto segue:

"La parte venditrice garantisce che quanto venduto è di sua piena proprietà e disponibilità, libero da vincoli, pesi, iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli e diritti di terzi in genere, ad eccezione di quanto segue:

-servitù di passaggio pedonale e carraio con ogni veicolo a carico dell'originaria particella 44 del foglio 38 (dal cui frazionamento sono derivate le particelle 92 e 97) e a favore delle originarie particelle 37,38,31 e 45 del fg. 40 costituita con atto di autenticato nelle firme dal Notaio Vittorio Dellapina di Asola in data 11 aprile 1978 rep. 22546/9799, trascritto a Castiglione dell Stiviere in data 10 maggio 1978 ai nn.1097/939. Si precisa che la servitù viene esercitata su una striscia di terreno dell'originaria particella 44 della larghezza di metri 7 (sette) partendo dal ciglio della fossa Asolana e per una lunghezza di metri 65 (sessantacinque) partendo dal ciglio della strada vicinale del Mantovano;

-domanda giudiziale trascritta a Castiglione delle Stiviere in data 14 gennaio 1998 ai nn. 81/57 a favore di **** Omissis **** nato a Ghedi (BS) il 10 Aprile 1956, e contro **** Omissis ****, innanzi generalizzato, dante causa della parte venditrice, a carico dell'originaria particella 44 del fg.38 (dal cui frazionamento sono derivate le particelle 92 e 97). Con riferimento a tale formalità pregiudizievole, ben nota alla parte acquirente, la parte venditrice si impegna a far cancellare la stessa, a propria cura e spese, nel più breve tempo possibile."

Viene inoltre evidenziato nella Nota di trascrizione del sopradescritto atto RP2383 del 29/07/2011 che:

"le parti hanno pattuito espressamente, in deroga al disposto dell'articolo 1062 c.c., che non si abbia a costituire per effetto dell'atto servitù di passaggio pedonale e carraio per destinazione del padre di famiglia a favore delle unita' immobiliari vendute al signor **** Omissis **** e a carico delle residue ragioni della parte venditrice (riportate nel catasto fabbricati di asola al foglio 40, particella 197), con particolare riferimento al transito pedonale e veicolare attualmente esercitato sul ponte posto a meta' del fosso asolana che divide le due propieta'. il signor **** Omissis **** ha dichiarato che l'acquisto degli immobili di cui al quadro b) viene effettuato solamente

da costui come bene personale escluso dalla comunione legale, essendosi impiegato denaro riveniente dalla vendita di altro bene personale, come ha riconosciuto e consentito il coniuge **** Omissis ****, all'uopo intervenuta all'atto ai sensi dell'art. 179, comma 2, c.c."

Avendo esplicitato nella presente consulenza i sopra descritti gravami, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura per eventuali oneri e costi aggiuntivi che dovessero presentarsi durante lo svolgimento delle operazioni di sistemazione del bene.

Le verifiche tecniche sulle porzioni non oggetto di esecuzione non verranno trattate nella presente perizia.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A ASOLA (MN) - STRADA ROSETTA MANGERA

L'immobile si presenta in prevalenza in scarso stato manutentivo e conservativo con alterazioni evidenti, in alcune zone interne ed all'esterno risultano visibili distacchi dell'intonaco e vernice dovuti probabilmente ad infiltrazioni e/o umidità.

Si rilevano fessurazioni ed infiltrazioni distintive sui solai e murature meritevoli di approfondimento con valutazione strutturale e di sicurezza.

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

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A ASOLA (MN) - STRADA ROSETTA MANGERA

Si esplicita che nell'atto di provenienza del 19 luglio 2011, n.rep 2015, trascritto a Castiglione delle Stiviere il 29/11/2011 n.rp. 2383, Notaio Pondrano Altavilla, al capitolo "Garanzie" viene riportato quanto segue:

"La parte venditrice garantisce che quanto venduto è di sua piena proprietà e disponibilità, libero da vincoli, pesi, iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli e diritti di terzi in genere, ad eccezione di quanto segue:

-servitù di passaggio pedonale e carraio con ogni veicolo a carico dell'originaria particella 44 del foglio 38 (dal cui frazionamento sono derivate le particelle 92 e 97) e a favore delle originarie particelle 37,38,31 e 45 del fg. 40 costituita con atto di autenticato nelle firme dal Notaio Vittorio Dellapina di Asola in data 11 aprile 1978 rep. 22546/9799, trascritto a Castiglione dell Stiviere in data 10 maggio 1978 ai nn.1097/939. Si precisa che la servitù viene esercitata su una strisca di terreno dell'originaria particella 44 della larghezza di metri 7 (sette) partendo dal ciglio della fossa Asolana e per una lunghezza di metri 65 (sessantacinque) partendo dal ciglio della strada vicinale del Mantovano;

-domanda giudiziale trascritta a Castiglione delle Stiviere in data 14 gennaio 1998 ai nn. 81/57 a favore di **** Omissis **** nato a Ghedi (BS) il 10 Aprile 1956, e contro **** Omissis ****, innanzi generalizzato, dante causa della parte venditrice, a carico dell'originaria particella 44 del fg.38 (dal cui frazionamento sono derivate le particelle 92 e 97). Con riferimento a tale formalità pregiudizievole, ben nota alla parte acquirente, la parte venditrice si impegna a far cancellare la stessa, a propria cura e spese, nel più breve tempo possibile."

Viene inoltre evidenziato nella Nota di trascrizione del sopradescritto atto RP2383 del 29/07/2011 che:

"le parti hanno pattuito espressamente, in deroga al disposto dell'articolo 1062 c.c., che non si abbia a costituire per effetto dell'atto servitù di passaggio pedonale e carraio per destinazione del padre di famiglia a favore delle unita' immobiliari vendute al signor **** Omissis **** e a carico delle residue ragioni della parte venditrice (riportate nel catasto fabbricati di asola al foglio 40, particella 197), con particolare riferimento al transito pedonale e veicolare attualmente esercitato sul ponte posto a meta' del fosso asolana che divide le due propieta'. il signor **** Omissis **** ha dichiarato che l'acquisto degli immobili di cui al quadro b) viene effettuato solamente

da costui come bene personale escluso dalla comunione legale, essendosi impiegato denaro riveniente dalla vendita di altro bene personale, come ha riconosciuto e consentito il coniuge **** Omissis ****, all'uopo intervenuta all'atto ai sensi dell'art. 179, comma 2, c.c."

Il compendio viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trova, con ogni accessione o pertinenza con gli inerenti diritti, comunioni o servitù attive o passive, apparenti o meno.

Avendo esplicitato nella presente consulenza i sopra descritti gravami, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura per eventuali oneri e costi aggiuntivi che dovessero presentarsi

durante lo svolgimento delle operazioni di sistemazione del bene.
Le verifiche tecniche sulle porzioni non oggetto di esecuzione non verranno trattate nella presente perizia.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ASOLA (MN) - STRADA ROSETTA MANGERA

Si esplicita che nell'atto di provenienza del 19 luglio 2011, n.rep 2015, trascritto a Castiglione delle Stiviere il 29/11/2011 n.rp. 2383, Notaio Ponderano Altavilla, al capitolo "Garanzie" viene riportato quanto segue:

"La parte venditrice garantisce che quanto venduto è di sua piena proprietà e disponibilità, libero da vincoli, pesi, iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli e diritti di terzi in genere, ad eccezione di quanto segue:

-servitù di passaggio pedonale e carraio con ogni veicolo a carico dell'originaria particella 44 del foglio 38 (dal cui frazionamento sono derivate le particelle 92 e 97) e a favore delle originarie particelle 37,38,31 e 45 del fg. 40 costituita con atto di autenticato nelle firme dal Notaio Vittorio Dellapina di Asola in data 11 aprile 1978 rep. 22546/9799, trascritto a Castiglione del Stiviere in data 10 maggio 1978 ai nn.1097/939. Si precisa che la servitù viene esercitata su una striscia di terreno dell'originaria particella 44 della larghezza di metri 7 (sette) partendo dal ciglio della fossa Asolana e per una lunghezza di metri 65 (sessantacinque) partendo dal ciglio della strada vicinale del Mantovano;

-domanda giudiziale trascritta a Castiglione delle Stiviere in data 14 gennaio 1998 ai nn. 81/57 a favore di **** Omissis **** nato a Ghedi (BS) il 10 Aprile 1956, e contro **** Omissis ****, innanzi generalizzato, dante causa della parte venditrice, a carico dell'originaria particella 44 del fg.38 (dal cui frazionamento sono derivate le particelle 92 e 97). Con riferimento a tale formalità pregiudizievole, ben nota alla parte acquirente, la parte venditrice si impegna a far cancellare la stessa, a propria cura e spese, nel più breve tempo possibile."

Viene inoltre evidenziato nella Nota di trascrizione del sopradescritto atto RP2383 del 29/07/2011 che:

"le parti hanno pattuito espressamente, in deroga al disposto dell'articolo 1062 c.c., che non si abbia a costituire per effetto dell'atto servitù di passaggio pedonale e carraio per destinazione del padre di famiglia a favore delle unita' immobiliari vendute al signor **** Omissis **** e a carico delle residue ragioni della parte venditrice (riportate nel catasto fabbricati di asola al foglio 40, particella 197), con particolare riferimento al transito pedonale e veicolare attualmente esercitato sul ponte posto a meta' del fosso asolana che divide le due proprieta'. il signor **** Omissis **** ha dichiarato che l'acquisto degli immobili di cui al quadro b) viene effettuato solamente

da costui come bene personale escluso dalla comunione legale, essendosi impiegato denaro riveniente dalla vendita di altro bene personale, come ha riconosciuto e consentito il coniuge **** Omissis ****, all'uopo intervenuta all'atto ai sensi dell'art. 179, comma 2, c.c."

Il compendio viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trova, con ogni accessione o pertinenza con gli inerenti diritti, comunioni o servitù attive o passive, apparenti o meno.

Avendo esplicitato nella presente consulenza i sopra descritti gravami, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura per eventuali oneri e costi aggiuntivi che dovessero presentarsi durante lo svolgimento delle operazioni di sistemazione del bene.

Le verifiche tecniche sulle porzioni non oggetto di esecuzione non verranno trattate nella presente perizia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A ASOLA (MN) - STRADA ROSETTA MANGERA

L'immobile in questione è classificato come deposito ex stalla e si trova nel comune di Asola (MN), più precisamente in Strada Rosetta Mangera, CM. L'unità, identificata catastalmente al Foglio 38, Mappale 92, categoria C/2, consiste in un ambiente unico situato su un unico piano fuori terra. Questo spazio presenta porzioni di divisorii interni ancora al grezzo avanzato, indicando che parte della struttura è stata oggetto di lavori di ristrutturazione non ancora completati. L'accesso all'immobile è possibile attraverso il terreno circostante, che corrisponde al Mappale 110, facilitando l'ingresso sia pedonale che veicolare. La condizione attuale suggerisce la necessità di ulteriori lavori per completare la ristrutturazione e per assicurare la piena funzionalità e sicurezza dell'immobile, il quale potrebbe richiedere specifiche verifiche strutturali a seconda del nuovo uso previsto.

La struttura si presenta con murature portanti in prevalenza di mattoni pieni in laterizio e solaio di copertura in laterocemento.

Le pareti sono intonacate, non risultano presenti impianti, la pavimentazione è in battuto di calcestruzzo ed in prevalenza demolita, tetto a falda unica con manto non identificabile o carente. L'unità palese in uno stato generale di abbandono.

L'immobile si presenta in prevalenza in scarso stato manutentivo e conservativo con alterazioni evidenti, in alcune zone interne ed all'esterno risultano visibili distacchi dell'intonaco e vernice dovuti probabilmente ad infiltrazioni e/o umidità.

Si rilevano fessurazioni ed infiltrazioni distintive sul solaio e murature meritevoli di approfondimento con valutazione

strutturale e di sicurezza.

Allo stato attuale non è possibile conoscere lo stato di degrado di tutti gli elementi costituenti l'edificio e l'eventuale presenza di materiali nocivi, pericolosi, cancerogeni, ecc...

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ASOLA (MN) - STRADA ROSETTA MANGERA

Il terreno in questione è classificato come seminativo cl.2 are 72.84 e si trova nel comune di Asola (MN), più precisamente in Strada Rosetta Mangera, CM. Il bene, identificato catastalmente al Foglio 38, Mappale 110, ricade in ambito urbanistico nelle Aree agricole strategiche ad elevata caratterizzazione produttiva.

L'area si presenta sgombra da fabbricati, ad eccezione del mappale 92, invasa parzialmente da una fitta vegetazione di erbacce ed alberi di varie dimensioni che limita l'ispezione completa di tutto il lotto.

Il terreno non risulta servito all'apparenza da servizi di rete comunale (es. adduzione gas metano, fognature, ecc.), dotazioni che andranno verificate in fase di pulizia del lotto.

Allo stato attuale non è possibile conoscere lo stato di degrado di tutti gli elementi costituenti il bene e l'eventuale presenza di materiali nocivi, pericolosi, cancerogeni, ecc...

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A ASOLA (MN) - STRADA ROSETTA MANGERA

L'immobile risulta libero

L'immobile al momento del sopralluogo risultava libero da persone. Il sottoscritto al momento non è in possesso di contratti di locazione validi riguardanti l'immobile in oggetto. Risulta pervenuta risposta in seguito ad istanza inviata tramite PEC all'Agenzia delle Entrate per verifica sussistenza contratti di locazione

numero prot. 7250 data 29/01/2024:

"Con riferimento alla richiesta in oggetto, comunico che, a seguito di verifiche eseguite nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate, non risultano registrati contratti di locazione relativi a immobili siti in Comune di Asola, a

nome di **** Omissis **** identificati catastalmente al fg. 38 mappale 92 ed al fg. 38 mappale 110. Essendo la comunicazione dei dati catastali divenuta obbligatoria nelle registrazioni a decorrere dall'anno 2011, non è possibile effettuare ricerche di contratti di locazione prima di tale annualità afferenti ad uno specifico immobile."

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ASOLA (MN) - STRADA ROSETTA MANGERA

L'immobile risulta libero

l'immobile al momento del sopralluogo risultava libero da persone. Il sottoscritto al momento non è in possesso di contratti di locazione validi riguardanti l'immobile in oggetto. Risulta pervenuta risposta in seguito ad istanza inviata tramite PEC all'Agenzia delle Entrate per verifica sussistenza contratti di locazione numero prot. 7250 data 29/01/2024:

"Con riferimento alla richiesta in oggetto, comunico che, a seguito di verifiche eseguite nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate, non risultano registrati contratti di locazione relativi a immobili siti in Comune di Asola, a nome di **** Omissis **** identificati catastalmente al fg. 38 mappale 92 ed al fg. 38 mappale 110. Essendo la comunicazione dei dati catastali divenuta obbligatoria nelle registrazioni a decorrere dall'anno 2011, non è possibile effettuare ricerche di contratti di locazione prima di tale annualità afferenti ad uno specifico immobile."

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A ASOLA (MN) - STRADA ROSETTA MANGERA

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 variata;

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive estratto di quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente nella storia ventennale ipo-catastale e si rimanda alla lettura completa della stessa. Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile la redazione di nuovo ventennale.

"a) al ventennio gli immobili sopradescritti risultavano di proprietà di **** Omissis **** per la quota intera, in forza di provenienza ultraventennale (impianto meccanografico del 23 dicembre 1975);

b) atto di compravendita del 20 aprile 2004 rep.119400/15887 Notaio Giuseppe Rossi di Asola, trascritto in data 23 aprile 2004 ai nn.2411/1590, e successivo atto di conferma del 19 luglio 2011 rep. 2014/1473 Notaio Giampiero Pondrano Altavilla di Asola, trascritto in data 29 luglio 2011 ai nn.3730/2382, **** Omissis **** vende a **** Omissis **** che acquista (a risultanza della nota di trascrizione in regime di separazione dei beni)

la proprietà di beni in Asola (MN): CF fg. 38 mapp.92 cat. C/2 mq 161 e CT fg. 38 mapp. 91 are 76.93;

c) atto di compravendita del 19 luglio 2011 rep. 2015/1474 Notaio Giampiero Pondrano Altavilla di Asola, trascritto in data 29 luglio 2011 ai nn.3731/2383, **** Omissis **** vende a **** Omissis **** che acquista (a risultanza della nota di trascrizione Bene Personale) la proprietà di beni in Asola (MN) CF fg. 38 mapp. 92 cat. C/2 mq161 e CT fg.38 mapp.97 are 74.96"

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ASOLA (MN) - STRADA ROSETTA MANGERA

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 variata;

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive estratto di quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente nella storia ventennale ipo-catastale e si rimanda alla lettura completa della stessa. Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile la redazione di nuovo ventennale.

"a) al ventennio gli immobili sopradescritti risultavano di proprietà di **** Omissis **** per la quota intera, in forza di provenienza ultraventennale (impianto meccanografico del 23 dicembre 1975);

b) atto di compravendita del 20 aprile 2004 rep.119400/15887 Notaio Giuseppe Rossi di Asola, trascritto in data 23 aprile 2004 ai nn.2411/1590, e successivo atto di conferma del 19 luglio 2011 rep. 2014/1473 Notaio Giampiero Pondrano Altavilla di Asola, trascritto in data 29 luglio 2011 ai nn.3730/2382, **** Omissis **** vende a **** Omissis **** che acquista (a risultanza della nota di trascrizione in regime di separazione dei beni) la proprietà di beni in Asola (MN): CF fg. 38 mapp.92 cat. C/2 mq 161 e CT fg. 38 mapp. 91 are 76.93;

c) atto di compravendita del 19 luglio 2011 rep. 2015/1474 Notaio Giampiero Pondrano Altavilla di Asola, trascritto in data 29 luglio 2011 ai nn.3731/2383, **** Omissis **** vende a **** Omissis **** che acquista (a risultanza della nota di trascrizione Bene Personale) la proprietà di beni in Asola (MN) CF fg. 38 mapp. 92 cat. C/2 mq161 e CT fg.38 mapp.97 are 74.96"

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A ASOLA (MN) - STRADA ROSETTA MANGERA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Castiglione delle Stiviere aggiornate al 19/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

Nel ventennio in esame gli immobili sopra descritti risultano oggetto della seguente formalità pregiudizievole:

- pignoramento del 2 novembre 2023 rep. 3014 Ufficiale Giudiziario di Mantova, trascritto in data 19 dicembre 2023 ai nn. 6022/4417, a favore di **** Omissis ****, credito di euro 88.690,34 oltre interessi e spese, a carico di **** Omissis **** per la quota di intera della proprietà, grava beni in Asola (MN): CF foglio 38 mapp. 92 cat. C/2 mq 161 e CT foglio 38 mapp. 97 are 74.96;
- ipoteca volontaria iscritta in data 29 luglio 2011 ai nn. 3732/741 in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 19 luglio 2011 rep. 2016/1475 Not. Giampiero Pondrano Altavilla, a favore di **** Omissis ****, domicilio ipotecario eletto: Modena-Via San Carlo 8/20, per la complessiva somma di euro 396.000,00 di cui capitale euro 220.000,00 tasso interesse annuo 3,05% durata anni 29, a carico di **** Omissis **** per la quota di intera della proprietà, grava beni in Asola (MN): CF foglio 38 mapp. 92 cat. C/2 mq 161 e CT foglio 38 mapp. 97 are 74.96.

Per quanto concerne il presente paragrafo, lo scrivente si attiene alla certificazione ipotecaria depositata agli atti dal precedente, a cui si rimanda la lettura per ulteriori e più approfondite informazioni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ASOLA (MN) - STRADA ROSETTA MANGERA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Castiglione delle Stiviere aggiornate al 19/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

Nel ventennio in esame gli immobili sopra descritti risultano oggetto della seguente formalità pregiudizievole:

- pignoramento del 2 novembre 2023 rep. 3014 Ufficiale Giudiziario di Mantova, trascritto in data 19 dicembre 2023 ai nn. 6022/4417, a favore di **** Omissis ****, credito di euro 88.690,34 oltre interessi e spese, a carico di **** Omissis **** per la quota di intera della proprietà, grava beni in Asola (MN): CF foglio 38 mapp. 92 cat. C/2 mq 161 e CT foglio 38 mapp. 97 are 74.96;
- ipoteca volontaria iscritta in data 29 luglio 2011 ai nn. 3732/741 in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 19 luglio 2011 rep. 2016/1475 Not. Giampiero Pondrano Altavilla, a favore di **** Omissis ****, domicilio ipotecario eletto: Modena-Via San Carlo 8/20, per la complessiva somma di euro 396.000,00 di cui capitale euro 220.000,00 tasso interesse annuo 3,05% durata anni 29, a carico di **** Omissis **** per la quota di intera della proprietà, grava beni in Asola (MN): CF foglio 3.8 mapp. 92 cat. C/2 mq 161 e CT foglio 38 mapp. 97 are 74.96.

Per quanto concerne il presente paragrafo, lo scrivente si attiene alla certificazione ipotecaria depositata agli atti dal precedente, a cui si rimanda la lettura per ulteriori e più approfondite informazioni.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A ASOLA (MN) - STRADA ROSETTA MANGERA

Come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 0003404 del 23-02-2024, si riporta che:
"l'area posta in Comune di Asola e distinta in Catasto come segue: FOGLIO 38 MAPPALÉ/I 92-110 risulta identificata ed è classificata nel PGT come segue:
mapp. 92 Aree agricole strategiche ad elevata caratterizzazione produttiva Classe di fattibilità geologica 2 (con modeste limitazioni). Il mappale contiene un fabbricato di categoria 4: produttivo agricolo ed artigianale; Il mappale è parzialmente inserito nella zona di rispetto stradale, strada vicinale; Classe di sensibilità paesistica MOLTO BASSA

mapp. 110 Aree agricole strategiche ad elevata caratterizzazione produttiva Classe di fattibilità geologica 2 (con modeste limitazioni). Il mappale è parzialmente inserito nella zona di rispetto stradale, strada vicinale; Classe di sensibilità paesistica MOLTO BASSA."

Si rimanda alle NTA del PGT Comunale per i dettagli specifici delle zone individuate.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ASOLA (MN) - STRADA ROSETTA MANGERA

Come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 0003404 del 23-02-2024, si riporta che:
"l'area posta in Comune di Asola e distinta in Catasto come segue: FOGLIO 38 MAPPALÉ/I 92-110 risulta identificata ed è classificata nel PGT come segue:
mapp. 92 Aree agricole strategiche ad elevata caratterizzazione produttiva Classe di fattibilità geologica 2 (con modeste limitazioni). Il mappale contiene un fabbricato di categoria 4: produttivo agricolo ed artigianale; Il mappale è parzialmente inserito nella zona di rispetto stradale, strada vicinale; Classe di sensibilità paesistica MOLTO BASSA

mapp. 110 Aree agricole strategiche ad elevata caratterizzazione produttiva Classe di fattibilità geologica 2 (con modeste limitazioni). Il mappale è parzialmente inserito nella zona di rispetto stradale, strada vicinale; Classe di sensibilità paesistica MOLTO BASSA."

Si rimanda alle NTA del PGT Comunale per i dettagli specifici delle zone individuate.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A ASOLA (MN) - STRADA ROSETTA MANGERA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

CAPITOLO UNICO PER ENTRAMBI I BENI

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

-Domanda di Permesso di Costruire 91/2011, PE n.17956 anno 2011 per realizzazione nuova unità residenziale singola da adibire ad abitazione del titolare.

-Richiesta integrazione pratica edilizia prot. 17956/2011 del 06/10/2011 a seguito di formale richiesta in data 02/02/2012 prot. n. 1857/2012 al fine di poter completare l'istruttoria della stessa.

Si specifica che dal sopralluogo effettuato, al fine di definire la conformità edilizia degli immobili oggetto di pignoramento, è stato possibile constatare che:

a. la pratica sopra descritta (domanda PDC 91/2011) non risulta integrata nelle richieste formali avvenute in data 02/02/2012 prot. n. 1857/2012 e che l'intervento edilizio non risulta realizzato ed il permesso non formalmente rilasciato.

b. L'unico edificio presente sul posto, mapp.92 pignorato, risulta parzialmente difforme rispetto la planimetria catastale prot. 155007 del 03/10/2002, essendo l'unico elaborato grafico che rappresenti la consistenza del fabbricato, per differenze nelle partizioni interne e variazione nelle forometrie esterne di facciata, sistemate solo catastalmente con DOCFA Pratica n. MN0046144 in atti dal 07/05/2024.

Non sono quindi presenti in archivio Comunale pratiche edilizie relative all'edificio mappale 92, si presume quindi di fatto edificato in data antecedente al 1 settembre 1967, come dichiarato nell'atto di provenienza del 19 luglio 2011, n.rep 2015, trascritto a Castiglione delle Stiviere il 29/11/2011 n.rp. 2383, Notaio Ponderano Altavilla, ed individuato come "fabbricato esistente" nella domanda PDC 91/2011.

Si osserva che l'edificio è stato oggetto di lavori di ristrutturazione, per i quali non esistono pratiche edilizie registrate negli archivi Comunali.

Per quanto concerne le difformità di cui al punto lettera b., sono sanabili con richiesta di titolo abilitativo in sanatoria, previa la verifica di tutti i parametri urbanistici/igienico sanitari e normative di settore, versamento oneri concessori ed oblazioni, fatti salvi pareri di enti terzi in sede di presentazione della domanda e segnalazione certificata di agibilità ove necessaria.

Va inoltre precisato che per le difformità riguardanti eventuali parti strutturali non risulta possibile esprimere in modo definitivo un'eventuale sanatoria data la specificità della materia, che impone un'indagine completa che comporta la verifica dell'intera costruzione ai livelli di sicurezza previsti dalle attuali Norme Tecniche per le Costruzioni in ambito sismico.

Per tutto quanto indicato, anche in mancanza di pareri definitivi di enti terzi e di documentazione certa, lo scrivente risulta impossibilitato ad esprimere un giudizio decisivo circa la conformità edilizia, anche in considerazione che i confini non risultano pienamente materializzati.

Viene adottata in sede di stima una svalutazione forfettaria ad indirizzo prudenziale del valore periziato in non meno di circa € 3.000,00 in forza agli ipotizzabili costi per le porzioni oggetto di sanatoria.

Sono fatti salvi in tutti i casi maggiori oneri tecnici, sanzionatori, amministrativi ed eventuali prescrizioni strutturali. Avendo esplicitato nella presente consulenza i sopra descritti gravami, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura per eventuali oneri e costi aggiuntivi che dovessero presentarsi durante lo svolgimento delle operazioni di sistemazione del bene. Si rimanda alla lettura di quanto indicato nel capitolo "riserve e particolarità da segnalare".

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ASOLA (MN) - STRADA ROSETTA MANGERA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

CAPITOLO UNICO PER ENTRAMBI I BENI

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

-Domanda di Permesso di Costruire 91/2011, PE n.17956 anno 2011 per realizzazione nuova unità residenziale singola da adibire ad abitazione del titolare.

-Richiesta integrazione pratica edilizia prot. 17956/2011 del 06/10/2011 a seguito di formale richiesta in data 02/02/2012 prot. n. 1857/2012 al fine di poter completare l'istruttoria della stessa.

Si specifica che dal sopralluogo effettuato, al fine di definire la conformità edilizia degli immobili oggetto di pignoramento, è stato possibile constatare che:

a. la pratica sopra descritta (domanda PDC 91/2011) non risulta integrata nelle richieste formali avvenute in data 02/02/2012 prot. n. 1857/2012 e che l'intervento edilizio non risulta realizzato ed il permesso non formalmente rilasciato.

b. L'unico edificio presente sul posto, mapp.92 pignorato, risulta parzialmente difforme rispetto la planimetria catastale prot. 155007 del 03/10/2002, essendo l'unico elaborato grafico che rappresenti la consistenza del fabbricato, per differenze nelle partizioni interne e variazione nelle forometrie esterne di facciata, sistemate solo catastalmente con DOCFA Pratica n. MN0046144 in atti dal 07/05/2024.

Non sono quindi presenti in archivio Comunale pratiche edilizie relative all'edificio mappale 92, si presume quindi di fatto edificato in data antecedente al 1 settembre 1967, come dichiarato nell'atto di provenienza del 19 luglio 2011, n.rep 2015, trascritto a Castiglione delle Stiviere il 29/11/2011 n.rp. 2383, Notaio Ponderano Altavilla, ed individuato come "fabbricato esistente" nella domanda PDC 91/2011.

Si osserva che l'edificio è stato oggetto di lavori di ristrutturazione, per i quali non esistono pratiche edilizie registrate negli archivi Comunali.

Per quanto concerne le difformità di cui al punto lettera b., sono sanabili con richiesta di titolo abilitativo in sanatoria, previa la verifica di tutti i parametri urbanistici/igienico sanitari e normative di settore, versamento oneri concessori ed oblazioni, fatti salvi pareri di enti terzi in sede di presentazione della domanda e segnalazione certificata di agibilità ove necessaria.

Va inoltre precisato che per le difformità riguardanti eventuali parti strutturali non risulta possibile esprimere in modo definitivo un'eventuale sanatoria data la specificità della materia, che impone un'indagine completa che comporta la verifica dell'intera costruzione ai livelli di sicurezza previsti dalle attuali Norme Tecniche per le Costruzioni in ambito sismico.

Per tutto quanto indicato, anche in mancanza di pareri definitivi di enti terzi e di documentazione certa, lo scrivente risulta impossibilitato ad esprimere un giudizio decisivo circa la conformità edilizia, anche in considerazione che i confini non risultano pienamente materializzati.

Viene adottata in sede di stima una svalutazione forfettaria ad indirizzo prudenziale del valore periziato in non meno di circa € 3.000,00 in forza agli ipotizzabili costi per le porzioni oggetto di sanatoria.

Sono fatti salvi in tutti i casi maggiori oneri tecnici, sanzionatori, amministrativi ed eventuali prescrizioni strutturali. Avendo esplicitato nella presente consulenza i sopra descritti gravami, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura per eventuali oneri e costi aggiuntivi che dovessero presentarsi durante lo svolgimento delle operazioni di sistemazione del bene. Si rimanda alla lettura di quanto indicato nel capitolo "riserve e particolarità da segnalare".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A ASOLA (MN) - STRADA ROSETTA MANGERA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ASOLA (MN) - STRADA ROSETTA MANGERA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta; la ricerca ed elaborazione di prezzi di beni simili supportati dagli operatori del settore interpellati; l'attuazione di criteri di stima sintetico-comparativi, confrontando nello specifico i beni oggetto di stima con beni comparabili e raffrontandoli a loro volta con i dati definiti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, utilizzato come strumento non limitativo per la determinazione dei valori e valevole come orientamento. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Asola (MN) - Strada Rosetta Mangera
L'immobile in questione è classificato come deposito ex stalla e si trova nel comune di Asola (MN), più precisamente in Strada Rosetta Mangera, CM. L'unità, identificata catastalmente al Foglio 38, Mappale 92, categoria C/2, consiste in un ambiente unico situato su un unico piano fuori terra. Questo spazio presenta porzioni di divisori interni ancora al grezzo avanzato, indicando che parte della struttura è stata oggetto di lavori di ristrutturazione non ancora completati. L'accesso all'immobile è possibile attraverso il terreno circostante, che corrisponde al Mappale 110, facilitando l'ingresso sia pedonale che veicolare. La condizione attuale suggerisce la necessità di ulteriori lavori per completare la

ristrutturazione e per assicurare la piena funzionalità e sicurezza dell'immobile, il quale potrebbe richiedere specifiche verifiche strutturali a seconda del nuovo uso previsto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 92, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 44.000,00

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Asola (MN) - Strada Rosetta Mangera

Il terreno in questione è classificato come seminativo cl.2 are 72.84 e si trova nel comune di Asola (MN), più precisamente in Strada Rosetta Mangera, CM. Il bene, identificato catastalmente al Foglio 38, Mappale 110, ricade in ambito urbanistico nelle Aree agricole strategiche ad elevata caratterizzazione produttiva.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 110, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 29.136,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Deposito Asola (MN) - Strada Rosetta Mangera	176,00 mq	250,00 €/mq	€ 44.000,00	100,00%	€ 44.000,00
Bene N° 2 - Terreno Asola (MN) - Strada Rosetta Mangera	7284,00 mq	4,00 €/mq	€ 29.136,00	100,00%	€ 29.136,00
				Valore di stima:	€ 73.136,00

Valore di stima: € 73.136,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia per vendita forzata e per quanto indicato nei capitoli dell'elaborato peritale	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€

Valore finale di stima: € 62.800,00

arrotondato ad € 62.800,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In merito alla sanabilità o rimessa in pristino delle difformità urbanistiche ed oblazioni, nonostante sia volontà dell'Esperto fornire informazioni complete in risposta all'incarico, risulta indeterminabile formulare una definitiva indicazione della sanabilità degli abusi ed il conteggio dettagliato di oneri, sanzioni e costi tecnici riguardanti i beni oggetto di esecuzione e le relative pertinenze; data la particolarità e complessità della materia e del caso specifico, lo stesso Ufficio Tecnico trovava incerto sostenere un parere definitivo, restituendo la volontà di una decisione conclusiva in seguito alla presentazione di istanza di pratica istruttoria comprensiva di tutti gli elaborati di dettaglio ed allegati, oltre a dover richiedere pareri vincolanti da parte di enti terzi. Pertanto si vuole specificare che il contenuto della perizia risulta prodotto con carattere orientativo e prudenziale per il mero adempimento dello scopo di stima, in ragione della normativa vigente, risultando di conseguenza possibili modificazioni.

Si precisa che è stato svolto un sopralluogo di tipo ricognitivo, che non ha comportato lo svolgimento di indagini diagnostiche di alcun tipo e/o verifiche di carattere invasivo di qualunque genere, che potessero alterare lo stato dei luoghi, che non ha reso possibile determinare il buon funzionamento e lo stato manutentivo di eventuali scarichi, utenze, strutture, coperture, presenza materiali nocivi e pericolosi, ecc.; di conseguenza lo scrivente si solleva da ogni responsabilità sulla presenza e/o futura comparsa di vizi e difetti non riscontrabili in sopralluogo di tipo visivo. Il compendio oggetto della presente esecuzione immobiliare viene posto in vendita a corpo e non a misura, senza la rideterminazione dei confini, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come vista e gradita dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie. Si rammenta che la presente perizia determina il valore dei soli fabbricati, non risulta compreso nella valutazione né considerato ai fini della stessa l'eventuale azienda e/o i beni all'interno dei fabbricati.

Trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova. Potrebbero essere a carico dell'aggiudicatario eventuali oneri non noti (es. canoni consorziali pregressi o non pagati, oneri di urbanizzazione, ecc..) oltre che tutte le riserve e limitazioni descritte nell'elaborato peritale.

La valutazione per quanto concerne i terreni terrà conto dell'effettivo stato e coltura in essere all'atto del sopralluogo.

Si specifica che le pratiche edilizie e/o sanatorie-condoni citate in ogni bene sono quelle consegnate al perito dal Comune di competenza; in virtù del fatto che lo stesso Comune, non rilasciando alcuna certificazione che quanto consegnato allo scrivente risulti il totale delle pratiche effettivamente presenti negli archivi, pertanto, si esonera il presente perito in caso vi sia ulteriore documentazione non consegnata.

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.

Piubega, li 12/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Barbiani Fabio

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Asola (MN) - Strada Rosetta Mangera

L'immobile in questione è classificato come deposito ex stalla e si trova nel comune di Asola (MN), più precisamente in Strada Rosetta Mangera, CM. L'unità, identificata catastalmente al Foglio 38, Mappale 92, categoria C/2, consiste in un ambiente unico situato su un unico piano fuori terra. Questo spazio presenta porzioni di divisori interni ancora al grezzo avanzato, indicando che parte della struttura è stata oggetto di lavori di ristrutturazione non ancora completati. L'accesso all'immobile è possibile attraverso il terreno circostante, che corrisponde al Mappale 110, facilitando l'ingresso sia pedonale che veicolare. La condizione attuale suggerisce la necessità di ulteriori lavori per completare la ristrutturazione e per assicurare la piena funzionalità e sicurezza dell'immobile, il quale potrebbe richiedere specifiche verifiche strutturali a seconda del nuovo uso previsto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 92, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 0003404 del 23-02-2024, si riporta che: "l'area posta in Comune di Asola e distinta in Catasto come segue: FOGLIO 38 MAPPALE/I 92-110 risulta identificata ed è classificata nel PGT come segue: mapp. 92 Aree agricole strategiche ad elevata caratterizzazione produttiva Classe di fattibilità geologica 2 (con modeste limitazioni). Il mappale contiene un fabbricato di categoria 4: produttivo agricolo ed artigianale; Il mappale è parzialmente inserito nella zona di rispetto stradale, strada vicinale; Classe di sensibilità paesistica MOLTO BASSA mapp. 110 Aree agricole strategiche ad elevata caratterizzazione produttiva Classe di fattibilità geologica 2 (con modeste limitazioni). Il mappale è parzialmente inserito nella zona di rispetto stradale, strada vicinale; Classe di sensibilità paesistica MOLTO BASSA." Si rimanda alle NTA del PGT Comunale per i dettagli specifici delle zone individuate.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Asola (MN) - Strada Rosetta Mangera

Il terreno in questione è classificato come seminativo cl.2 are 72.84 e si trova nel comune di Asola (MN), più precisamente in Strada Rosetta Mangera, CM. Il bene, identificato catastalmente al Foglio 38, Mappale 110, ricade in ambito urbanistico nelle Aree agricole strategiche ad elevata caratterizzazione produttiva.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 110, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 0003404 del 23-02-2024, si riporta che: "l'area posta in Comune di Asola e distinta in Catasto come segue: FOGLIO 38 MAPPALE/I 92-110 risulta identificata ed è classificata nel PGT come segue: mapp. 92 Aree agricole strategiche ad elevata caratterizzazione produttiva Classe di fattibilità geologica 2 (con modeste limitazioni). Il mappale contiene un fabbricato di categoria 4: produttivo agricolo ed artigianale; Il mappale è parzialmente inserito nella zona di rispetto stradale, strada vicinale; Classe di sensibilità paesistica MOLTO BASSA mapp. 110 Aree agricole strategiche ad elevata caratterizzazione produttiva Classe di fattibilità geologica 2 (con modeste limitazioni). Il mappale è parzialmente inserito nella zona di rispetto stradale, strada vicinale; Classe di sensibilità paesistica MOLTO BASSA." Si rimanda alle NTA del PGT Comunale per i dettagli specifici delle zone individuate.

Prezzo base d'asta: € 62.800,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 178/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 62.800,00

Bene N° 1 - Deposito			
Ubicazione:	Asola (MN) - Strada Rosetta Mangera		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 92, Categoria C2	Superficie	176,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in prevalenza in scarso stato manutentivo e conservativo con alterazioni evidenti, in alcune zone interne ed all'esterno risultano visibili distacchi dell'intonaco e vernice dovuti probabilmente ad infiltrazioni e/o umidità. Si rilevano fessurazioni ed infiltrazioni distintive sui solai e murature meritevoli di approfondimento con valutazione strutturale e di sicurezza. Per maggiori chiarimenti si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico. La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc.		
Descrizione:	L'immobile in questione è classificato come deposito ex stalla e si trova nel comune di Asola (MN), più precisamente in Strada Rosetta Mangera, CM. L'unità, identificata catastalmente al Foglio 38, Mappale 92, categoria C/2, consiste in un ambiente unico situato su un unico piano fuori terra. Questo spazio presenta porzioni di divisori interni ancora al grezzo avanzato, indicando che parte della struttura è stata oggetto di lavori di ristrutturazione non ancora completati. L'accesso all'immobile è possibile attraverso il terreno circostante, che corrisponde al Mappale 110, facilitando l'ingresso sia pedonale che veicolare. La condizione attuale suggerisce la necessità di ulteriori lavori per completare la ristrutturazione e per assicurare la piena funzionalità e sicurezza dell'immobile, il quale potrebbe richiedere specifiche verifiche strutturali a seconda del nuovo uso previsto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Asola (MN) - Strada Rosetta Mangera		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 110, Qualità Seminativo	Superficie	7284,00 mq
Descrizione:	Il terreno in questione è classificato come seminativo cl.2 are 72.84 e si trova nel comune di Asola (MN), più precisamente in Strada Rosetta Mangera, CM. Il bene, identificato catastalmente al Foglio 38, Mappale 110, ricade in ambito urbanistico nelle Aree agricole strategiche ad elevata caratterizzazione produttiva.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:	Libero
------------------------------	--------