

TRIBUNALE DI MANTOVA

Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 21/2023

GIUDICE: Dott. Mauro Pietro Bernardi

RICORSO AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

EX ART. 591 TER C.P.C.

ISTRUZIONI PER PUBBLICAZIONE AVVISO DI VENDITA

Nella procedura Esecutiva Immobiliare N. 21/2023 riunita con la e.i. 7/2024

Promossa da: NOSTOS SPV S.R.L. con l'avvocato Davide Zagni

SIENA NPL 2018 S.R.L. CON RAPP. YARD CREDIT & ASSET MANAGEMENT

S.R.L. con l'avvocato Marco Verdi

Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione,

il sottoscritto Dott. Stefano Stringa, Professionista delegato con provvedimento del 18
Giugno 2024 ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita
dell'esecuzione in oggetto,

premessso

quanto segue.

Nella redazione l'avviso di vendita, che riguarderà i soli lotti 1 e 2, sono emerse
criticità sotto segnalate.

1. DATI CATASTALI LOTTO 1 – BENE 4

Nell'ordinanza di vendita così come nella perizia del geom. Rudi Rossato sono
indicati i seguenti dati catastali:



fg.10, mapp.210, sub.1, cat. C6, cl.1, consistenza 66, superficie catastale mq.74
rendita 139,75, Piano T.

Dalla visura catastale risulta che il bene 4 è censito come segue:

fg.10, mapp.210, sub.1, cat. C6, cl.1, consistenza 75 mq., rendita 158,81, Piano T.

I dati della visura corrispondono con la Docfa presentata dal CTU NCV279, dalla quale emerge altresì che la superficie catastale è di mq.82.

Il sottoscritto chiede di essere autorizzato a riportare nell'avviso di vendita i dati catastali corretti, vale a dire

Bene 4 – Garage ubicato in Pegognaga (Mn) - Strada Sacchetta, CM, censito nel Catasto Fabbricati del predetto comune come segue:

– Foglio 10 – Mappale 210 – sub.1 - Categoria C6 – cl.1 - mq. 75 – superficie catastale mq.82 - r.c. 158,81 € - piano T

Ed a pubblicare l'eventuale autorizzazione come integrazione dell'ordinanza di vendita.

2. LOTTO 1 - CORRISPONDENZA CATASTALE

Nella perizia con riguardo al BENE 1 è dichiarata la corrispondenza catastale, viceversa per gli altri tre beni del lotto è stata dichiarata la non corrispondenza.

Come precisato dal CTU in risposta allo specifico quesito proposto, la dichiarazione di corrispondenza catastale si riferisce alla situazione precedente alla presentazione dei Docfa e, per il Bene 1 è stato erroneamente flaggata la corrispondenza.

Al fine di evitare confusione nei possibili interessati il sottoscritto chiede di essere autorizzato a riportare nell'avviso, per tutti i beni del Lotto 1, la seguente informazione, tralasciando la frase standard contenuta in perizia:

- **Corrispondenza catastale:** Il perito ha provveduto a depositare DOCFA di variazione catastale per poter dichiarare la piena conformità catastale.



3. CHIARIMENTI IN ORDINE ALLA PRESENZA O MENO DI AMIANTO
NELLE COPERTURE DEGLI IMMOBILI

Il sottoscritto ha chiesto al CTU di chiarire quanto riportato in perizia nella descrizione sullo stato dei beni relativamente alle coperture che in alcuni casi sono indicate come “*tipo Eternit*” in altri “*con tutta probabilità in Eternit*” chiarendo se le coperture potessero contenere fibre di amianto.

Il geom Rossato ha risposto come da pec allegata rilevando l'impossibilità di stabilire l'esatta composizione delle coperture.

Ritenendo che le informazioni contenute nella pec di risposta del CTU possano considerarsi utili ai possibili interessati, lo scrivente chiede di essere autorizzato a pubblicare la pec del geom. Rossato, ovviamente privata dei dati personali.

Tanto premesso, il sottoscritto

CHIEDE

Che la S.V.Ill.ma voglia impartire istruzioni in merito alla prosecuzione dell'attività delegata.

Si allegano: 1. pec ricevuta dal geom. Rossato.

Con osservanza.

Suzzara, li 25 Luglio 2024

il Professionista delegato

Stefano Stringa



Da: "Geometra Rudi Rossato" <rudi.rossato@geopec.it>
Data: giovedì 18 luglio 2024 11:53
A: <stefano@stringa.eu>
Allega: Integrazione Privacy.pdf
Oggetto: ES. IMM. 21/2022 RGE - TRIBUNALE DI MANTOVA .

In risposta a quanto richiesto dal delegato alla vendita si provvede ad allegare alla presente, copia della prima integrazione in versione privacy, che verrà depositata a breve.

Allo stesso modo si provvede ad inviare copia digitale delle foto catalogate per i lotti analizzati via we transfer.

Per quanto riguarda la richiesta al punto 3, si precisa che, come da precise istruzioni dei GD in merito, abbiamo l'onere di indicare se al momento del sopralluogo vi fosse o meno conformità catastale come previsto al punto 6) della nomina.

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative (link "dati catastali" - sezione "corrispondenza catastale").

Pertanto, si è provveduto ad indicare che per tutti gli immobili, dove è stato redatto e depositato DOCFA di variazione, al momento del sopralluogo, non vi fosse "piena conformità catastale. Di fatto nel campo note di seguito viene puntualmente spiegato quanto eseguito per risolvere tale problematica.

Per il bene n. 1 è stato selezionato erroneamente, il campo di conformità catastale in quanto, come per gli altri lotti, anche per questo lotto è stato indicato nel box note a seguito che: "Durante il sopralluogo si sono rilevate diverse difformità fra lo stato attuale e quanto rappresentato in planimetria catastale. Nella planimetria catastale infatti si evidenziano alcune difformità relative al posizionamento di serramenti esterni ed interni, la mancata indicazione di una apertura fra cucina e pranzo e la mancata rappresentazione di una piccola parete nella lavanderia. Si sono verificate inoltre l'errata indicazione di alcune altezze interne di alcuni locali. Per questi motivi si è provveduto a depositare DOCFA di variazione catastale per poter dichiarare la piena conformità catastale.

Per quanto riguarda la richiesta di chiarimento di cui al punto 4, preme precisare come, durante il sopralluogo tecnico, non sia possibile redigere indagini chimiche sui materiali esistenti nel fabbricato. Di fatto, in tema di presenza di amianto, non risulta possibile stabilire in maniera certa se, nelle lastre in fibrocemento esistenti vi sia o meno presenza di fibre di amianto. Quello che si può stabilire con certezza è sicuramente che, considerata l'età di costruzione del fabbricato e analizzando visivamente le lastre, vi è una buona probabilità che tali lastre in fibrocemento contengano effettivamente fibre di amianto e quindi essere lastre tipo Eternit, come indicato in relazione.

In merito all'obbligo di indicazione se la copertura vada rimossa o isolata preme precisare che, fatta eccezione per la copertura dei beni 7 e 8, dove la copertura è stata pesantemente lesionata da un evento temporalesco, e quindi, nelle percentuali di detrazione, era stato previsto un pesante deprezzamento per lo stato manutentivo, per gli altri beni con tali lastre non sia possibile definirlo con certezza. Questo in quanto, solo una azienda specializzata del settore, può, una volta analizzato chimicamente il materiale, redigere una valutazione sullo stato di rischio del manufatto.

Una volta effettuata la valutazione sullo stato di rischio del manufatto di amianto, da parte del personale tecnico specializzato, il tetto di eternit potrà essere rimosso o sottoposto ad altri interventi di bonifica, volti a neutralizzarne la tossicità. La normativa in materia di amianto determina i protocolli standard di valutazione della pericolosità dell'amianto e i regolamenti precisi in ciascuna regione. Per quanto riguarda qualsiasi copertura realizzata con questo materiale devono essere rimosse obbligatoriamente solo se sono allo stato friabile. Altrimenti non sussiste per legge l'obbligo di rimozione dei tetti in eternit. Inoltre, si possono eseguire altri interventi come l'incapsulamento o la sovra copertura, Anche se queste soluzioni non eliminano definitivamente il

rischio e hanno bisogno di controlli periodici e di manutenzione.

Pertanto, si ritiene che le percentuali di deprezzamento indicate per ciascun lotto, per "Rischio assunto per mancata garanzia" e "Stato d'uso e di manutenzione" siano adeguate alla situazione vista durante il sopralluogo, e siano adeguatamente cautelative per l'eventuale acquirente. Tali accertamenti specifici, potranno essere effettuati dal potenziale acquirente in fase di visita preliminare all'asta dell'immobile.

Oltre la presente mail seguirà trasferimento delle foto divise per lotto.
Distinti saluti

Geometra RUDI ROSSATO



Avvertenze ai sensi del DLGS 196/2003

Le informazioni contenute in questa comunicazione sono riservate e destinate esclusivamente alla/e persona/e o all'ente/i sopra indicati. E' vietato ai soggetti diversi dai destinatari qualsiasi uso, copia, diffusione di quanto in esso contenuto sia ai sensi dell'art. 616 codice penale, sia ai sensi del D.lgs 196/03. Il sottoscritto declina ogni responsabilità per errori, omissioni, virus contenuti in questo messaggio o nel suo allegato che risultasse dalla trasmissione. Se questa comunicazione vi fosse pervenuta per errore, Vi preghiamo di rispondere a questa mail e avvisare del disagio e successivamente cancellarla dal Vostro sistema.