
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Guernieri Cristiano, nell'Esecuzione Immobiliare 232/2021 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Strada Bugatte n.7, piano P.T.	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Strada Bugatte n.7, piano P.1	6
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Strada Bugatte n.7, piano P.2	6
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Strada Bugatte n.7, piano P.T.	8
Titolarità	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Strada Bugatte n.7, piano P.T.	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Strada Bugatte n.7, piano P.1	8
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Strada Bugatte n.7, piano P.2	8
Confini.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Strada Bugatte n.7, piano P.T.	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Strada Bugatte n.7, piano P.1	9
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Strada Bugatte n.7, piano P.2	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Strada Bugatte n.7, piano P.T.	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Strada Bugatte n.7, piano P.1.....	10
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Strada Bugatte n.7, piano P.2.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Strada Bugatte n.7, piano P.T.	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Strada Bugatte n.7, piano P.1.....	13
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Strada Bugatte n.7, piano P.2.....	13
Dati Catastali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Strada Bugatte n.7, piano P.T.	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Strada Bugatte n.7, piano P.1.....	14
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Strada Bugatte n.7, piano P.2.....	14
Patti	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Strada Bugatte n.7, piano P.T.	15
Stato conservativo	15

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Strada Bugatte n.7, piano P.T.	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Strada Bugatte n.7, piano P.1.....	15
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Strada Bugatte n.7, piano P.2.....	15
Parti Comuni.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Strada Bugatte n.7, piano P.T.	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Strada Bugatte n.7, piano P.T.	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Strada Bugatte n.7, piano P.T.	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Strada Bugatte n.7, piano P.1.....	17
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Strada Bugatte n.7, piano P.2.....	18
Stato di occupazione.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Strada Bugatte n.7, piano P.T.	19
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Strada Bugatte n.7, piano P.1.....	19
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Strada Bugatte n.7, piano P.2.....	20
Provenienze Ventennali	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Strada Bugatte n.7, piano P.T.	20
Formalità pregiudizievoli	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Strada Bugatte n.7, piano P.T.	20
Normativa urbanistica	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Strada Bugatte n.7, piano P.T.	22
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Strada Bugatte n.7, piano P.1.....	22
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Strada Bugatte n.7, piano P.2.....	23
Regolarità edilizia	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Strada Bugatte n.7, piano P.T.	24
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Strada Bugatte n.7, piano P.1.....	26
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Strada Bugatte n.7, piano P.2.....	28
Stima / Formazione lotti.....	30
Riepilogo bando d'asta.....	34
Lotto Unico	34
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 232/2021 del R.G.E.	36
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 190.000,00	36
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	38

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Strada Bugatte n.7, piano P.T.38

INCARICO

In data 11/02/2022, il sottoscritto Arch. Guernieri Cristiano, con studio in Via Principe Amedeo, 23 - 46100 - Mantova (MN), email c.guernieri@archiworld.it, PEC cristiano.guernieri@archiworldpec.it, Tel. 347 8918566, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Strada Bugatte n.7, piano P.T.
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Strada Bugatte n.7, piano P.1
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Strada Bugatte n.7, piano P.2

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - STRADA BUGATTE N.7, PIANO P.T.

Abitazione-Trattasi di unità abitativa sita in un contesto condominiale, posto al piano terra e composta da ingresso-soggiorno-cucina, due disimpegni, due letto, e due bagni.

Il posto auto, di pertinenza all'appartamento, è ubicato in un edificio rustico separato da quello in cui si trovano gli appartamenti, sempre comunque nell'ambito dell'area cortiva comune a tutte le unità che costituiscono i beni in esecuzione.

Si aggiunge il bene comune in un'ampia area cortiva dalla superficie di circa 1.440 mq per i tre beni e un rustico in comune.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Inquadramento territoriale:

L'immobile si inserisce in un contesto di aperta campagna, in aderenza ad un'altra corte agricola.

Dal punto di vista urbanistico è inserito in un contesto strettamente agricolo di Borgo Mantovano, a un paio di Kilometri dalla frazione di Revere e prossimo al centro Ospedaliero di Pieve di Coriano, con n.1 ingresso pedonale e carrabile da strada Busatte.

Lo Scrivente Esperto Stimatore in data 01/04/2022 e 13/04/2022, si recava presso l'immobile posto a Borgo Mantovano (MN) alla presenza continua della moglie **** Omissis ****, visto che l'esecutato si trovava all'estero

per lavoro.

In tale occasione si visionava l'edificio e contestualmente si effettuava opportuna ricognizione fotografica.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - STRADA BUGATTE N.7, PIANO P.1

Abitazione-Trattasi di unità abitativa sita in un contesto condominiale, posto al piano primo e composto da ingresso, soggiorno e cucina, due stanze da letto e due bagni.

L'accesso dell'appartamento avviene dal vano scala comune con l'appartamento posto al superiore piano secondo.

Il posto auto, di pertinenza all'appartamento, è ubicato in un edificio rustico separato da quello in cui si trovano gli appartamenti, sempre comunque nell'ambito dell'area cortiva comune a tutte le unità che costituiscono i beni in esecuzione.

Si aggiunge il bene comune in un'ampia area cortiva dalla superficie di circa 1.440 mq per i tre beni e un rustico in comune.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Inquadramento territoriale:

L'immobile si inserisce in un contesto di aperta campagna, in aderenza ad un'altra corte agricola.

Dal punto di vista urbanistico è inserito in un contesto strettamente agricolo di Borgo Mantovano, a un paio di Kilometri dalla frazione di Revere e prossimo al centro Ospedaliero di Pieve di Coriano, con n.1 ingresso pedonale e carrabile da strada Busatte.

Lo Scrivente Esperto Stimatore in data 01/04/2022 e 13/04/2022, si recava presso l'immobile posto a Borgo Mantovano (MN) alla presenza continua della moglie **** Omissis ****, visto che l'esecutato si trovava all'estero per lavoro.

In tale occasione si visionava l'edificio e contestualmente si effettuava opportuna ricognizione fotografica.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - STRADA BUGATTE N.7, PIANO P.2

Abitazione-Trattasi di unità abitativa mansardata sita in un contesto condominiale, posto al piano primo e composto da ingresso, soggiorno e cucina, due stanze da letto, un bagno.

L'accesso dell'appartamento avviene dal vano scala comune con l'appartamento posto al superiore piano primo.

Il posto auto, di pertinenza all'appartamento, è ubicato in un edificio rustico separato da quello in cui si trovano gli appartamenti, sempre comunque nell'ambito dell'area cortiva comune a tutte le unità che costituiscono i beni in esecuzione.

Si aggiunge il bene comune in un'ampia area cortiva dalla superficie di circa 1.440 mq per i tre beni e un rustico in comune.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Inquadramento territoriale:

L'immobile si inserisce in un contesto di aperta campagna, in aderenza ad un'altra corte agricola.

Dal punto di vista urbanistico è inserito in un contesto strettamente agricolo di Borgo Mantovano, a un paio di Kilometri dalla frazione di Revere e prossimo al centro Ospedaliero di Pieve di Coriano, con n.1 ingresso pedonale e carrabile da strada Busatte.

Lo Scrivente Esperto Stimatore in data 01/04/2022 e 13/04/2022, si recava presso l'immobile posto a Borgo Mantovano (MN) alla presenza continua della moglie **** Omissis ****, visto che l'esecutato si trovava all'estero per lavoro.

In tale occasione si visionava l'edificio e contestualmente si effettuava opportuna ricognizione fotografica.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Strada Bugatte n.7, piano P.T.
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Strada Bugatte n.7, piano P.1
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Strada Bugatte n.7, piano P.2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - STRADA BUGATTE N.7, PIANO P.T.

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

In merito al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, si precisa quanto segue:

- il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva;
- la Certificazione si estende per un periodo di almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulta essere proprietario;
- la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta priva delle visure catastali attuali e delle visure catastali storiche per gli immobili intestati.

La "Completezza documentazione ex art. 567" è valida anche per il bene n.2-3

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - STRADA BUGATTE N.7, PIANO P.T.

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - STRADA BUGATTE N.7, PIANO P.1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - STRADA BUGATTE N.7, PIANO P.2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - STRADA BUGATTE N.7, PIANO P.T.

Appartamento al piano terra:

nord, ragioni di cui al Fg 19 particella 35 subalterno 4;
est e sud, area cortiva di cui al Fg 19 particella 37 subalterno 4;
ovest, per un tratto area cortiva di cui al Fg 19 particella 34 ed oltre ragioni di cui alla particella 33 dello stesso Fg 19.

Posto auto coperto di pertinenza:

nord, ragioni di cui al Fg 19 particella 37 subalterno 2;
est, area cortiva di cui al Fg 19 particella 37 subalterno 4;
sud, ragioni di cui al Fg 19 particella 219;
ovest, area cortiva di cui al Fg 19 particella 37 subalterno 4.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - STRADA BUGATTE N.7, PIANO P.1

Appartamento al piano primo:

nord, ragioni di cui al Fg 19 particella 35 subalterno 4;
est e sud, area cortiva di cui al Fg 19 particella 37 subalterno 4;
ovest, area cortiva di cui al Fg 19 particella 34 ed oltre ragioni di cui alla particella 33 dello stesso Fg 19.

Posto auto coperto di pertinenza:

nord, ragioni di cui al Fg 19 particella 37 subalterno 3;
est, area cortiva di cui al Fg 19 particella 37 subalterno 4;
sud, ragioni di cui al Fg 19 particella 219 sub 1;
ovest, area cortiva di cui al Fg 19 particella 37 subalterno 4.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - STRADA BUGATTE N.7, PIANO P.2

Appartamento al piano primo:

nord, ragioni di cui al Fg 19 particella 35 subalterno 4;
est e sud, area cortiva di cui al Fg 19 particella 37 subalterno 4;
ovest, area cortiva di cui al Fg 19 particella 34 ed oltre ragioni di cui alla particella 33 dello stesso Fg 19.

Posto auto coperto di pertinenza:

nord, ragioni di cui al Fg 19 particella 37 subalterno 4;
sud, ragioni di cui al Fg 19 particella 37 sub 2.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - STRADA BUGATTE N.7, PIANO P.T.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano

Abitazione	91,20 mq	112,38 mq	1,00	112,38 mq	2,69 m	P.T
Superficie locali accessori-non residenziale	4,15 mq	4,15 mq	0,60	2,49 mq	0,00 m	P.T
Mapp 37 sub1 Posto auto coperto pertinenziale	28,60 mq	30,60 mq	0,40	12,24 mq	3,60 m	P.T
Area cortiva comune FG19 mapp37 graffata	481,00 mq	481,00 mq	0,03	14,43 mq	0,00 m	P.T.
Rustico comune FG 19 mapp37sub 4	2,90 mq	3,20 mq	0,33	1,06 mq	3,60 m	P.T.
Totale superficie convenzionale:				142,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				142,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il motivo che porta all'impossibilità di dividere il bene in lotti distinti, è costituito dalla realizzazione delle opere edili in modo completamente difforme rispetto a quanto previsto nel titolo abilitativo, difformità che coinvolgono l'intero complesso nel suo insieme e nel suo insieme devono essere sanate.

I beni pignorati, nonostante la loro conformazione che li vede divisi in tre distinte unità, non è possibile dividerli in lotti distinti, in quanto la pratica che ha determinato le tre unità è unica e non risulta mai essere stata chiusa, di conseguenza, il Responsabile Unico del Procedimento del Comune di Borgo Mantovano nell'interpretare quanto stabilito dall'art. 36 del D.P.R. 380/2001, ha richiesto che l'istanza di autorizzazione in sanatoria riguardi l'intero complesso e non ogni singola unità; pertanto il lotto rimane pertanto unico.

E' presente un'area scoperta d'ingresso comune a tutti i tre appartamenti, essendo un unico edificio, di mq 1.444,00 circa e di un rustico comune nel fabbricato dove sono presenti i posti auto pertinenziali, individuato al FG 19 mapp. 37 sub 4 di mq 9,60.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - STRADA BUGATTE N.7, PIANO P.1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	91,20 mq	112,38 mq	1,00	112,38 mq	2,70 m	P.1
Superficie locali accessori-non residenziale	11,11 mq	11,11 mq	0,60	6,67 mq	0,00 m	P.1
Mapp 37 sub 2 Posto auto coperto pertinenziale	29,95 mq	31,05 mq	0,40	12,42 mq	3,60 m	P.T
Area cortiva comune FG19 mapp37 graffata	481,00 mq	481,00 mq	0,03	14,43 mq	0,00 m	P.T.

Rustico comune FG 19 mapp37sub 4	2,90 mq	3,20 mq	0,33	1,06 mq	3,60 m	P.T.
Totale superficie convenzionale:				146,96 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				146,96 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il motivo che porta all'impossibilità di dividere il bene in lotti distinti, è costituito dalla realizzazione delle opere edili in modo completamente difforme rispetto a quanto previsto nel titolo abilitativo, difformità che coinvolgono l'intero complesso nel suo insieme e nel suo insieme devono essere sanate.

I beni pignorati, nonostante la loro conformazione che li vede divisi in tre distinte unità, non è possibile dividerli in lotti distinti, in quanto la pratica che ha determinato le tre unità è unica e non risulta mai essere stata chiusa, di conseguenza, il Responsabile Unico del Procedimento del Comune di Borgo Mantovano nell'interpretare quanto stabilito dall'art. 36 del D.P.R. 380/2001, ha richiesto che l'istanza di autorizzazione in sanatoria riguardi l'intero complesso e non ogni singola unità; pertanto il lotto rimane pertanto unico.

E' presente un'area scoperta d'ingresso comune a tutti i tre appartamenti, essendo un unico edificio, di mq 1.444,00 circa e di un rustico comune nel fabbricato dove sono presenti i posti auto pertinenziali, individuato al FG 19 mapp. 37 sub 4 di mq 9,60.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - STRADA BUGATTE N.7, PIANO P.2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	110,02 mq	120,89 mq	0,70	84,62 mq	2,70 m	P.2
Superficie locali accessori-non residenziale	11,11 mq	11,11 mq	0,60	6,67 mq	0,00 m	P.1
Mapp 37 sub 3 Posto auto coperto pertinenziale	17,55 mq	18,63 mq	0,40	7,45 mq	3,60 m	P.T
Area cortiva comune FG19 mapp37 graffata	481,00 mq	481,00 mq	0,03	14,43 mq	0,00 m	P.T.
Rustico comune FG 19 mapp37sub 4	2,90 mq	3,20 mq	0,33	1,06 mq	3,60 m	P.T.
Totale superficie convenzionale:				114,23 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				114,23 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il motivo che porta all'impossibilità di dividere il bene in lotti distinti, è costituito dalla realizzazione delle opere edili in modo completamente difforme rispetto a quanto previsto nel titolo abilitativo, difformità che coinvolgono l'intero complesso nel suo insieme e nel suo insieme devono essere sanate.

I beni pignorati, nonostante la loro conformazione che li vede divisi in tre distinte unità, non è possibile dividerli in lotti distinti, in quanto la pratica che ha determinato le tre unità è unica e non risulta mai essere stata chiusa, di conseguenza, il Responsabile Unico del Procedimento del Comune di Borgo Mantovano nell'interpretare quanto stabilito dall'art. 36 del D.P.R. 380/2001, ha richiesto che l'istanza di autorizzazione in sanatoria riguardi l'intero complesso e non ogni singola unità; pertanto il lotto rimane pertanto unico.

E' presente un'area scoperta d'ingresso comune a tutti i tre appartamenti, essendo un unico edificio, di mq 1.444,00 circa e di un rustico comune nel fabbricato dove sono presenti i posti auto pertinenziali, individuato al FG 19 mapp. 37 sub 4 di mq 9,60.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - STRADA BUGATTE N.7, PIANO P.T.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/11/2001 al 05/03/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 37 Categoria A2
Dal 05/03/2002 al 19/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 37 Categoria A2
Dal 19/06/2003 al 11/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 37 Categoria A2
Dal 11/12/2013 al 07/08/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 35, Sub. 1 Categoria F3
Dal 07/08/2018 al 20/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 35, Sub. 1 Categoria F3
Dal 20/05/2022 al 19/07/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 35, Sub. 1 Categoria A2

In seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo effettuato il 20/05/2022 si è proceduto ad un nuovo accatastamento dell'appartamento da cat. F3 "in fase di costruzione" a cat. A2, visto che l'appartamento risulta completato e dove ci vive attualmente l'esecutato.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - STRADA BUGATTE N.7, PIANO P.1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/11/2001 al 05/03/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 37 Categoria A2
Dal 05/03/2002 al 19/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 37 Categoria A2
Dal 19/06/2003 al 11/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 37 Categoria A2
Dal 11/12/2013 al 07/08/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 35, Sub. 2 Categoria A2
Dal 20/05/2022 al 15/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 35, Sub. 2 Categoria A2

L'accatamento è conforme alla situazione reale.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - STRADA BUGATTE N.7, PIANO P.2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/08/2018 al 19/07/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 35, Sub. 3 Categoria F3

L'accatamento è conforme alla situazione reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - STRADA BUGATTE N.7, PIANO P.T.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	35	1		A2	1	4	110 mq	258,23 €	P.T.	
	19	37	1		F3					P.T.	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo effettuato in data 01/04/2022 e 13/04/2022, l'appartamento non si può più considerare catastalmente "in fase di costruzione" cat. F3 , visto che sono completate maggiormente le opere edili e meccaniche rispetto al precedente accatastamento, (con posa dei serramenti esterni) e quindi si è proceduto all'accatastamento per identificare come una unità immobiliare a tutti gli effetti.

In data 20/05/2022 si è proceduto all'accatastamento con il reale stato dell'appartamento.

Attualmente l'appartamento al piano terra ci vive l'esecutato.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - STRADA BUGATTE N.7, PIANO P.1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	35	2		A2	1	4	115 mq	258,23 €	P.1.	
	19	37	2		F3					P.T.	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - STRADA BUGATTE N.7, PIANO P.2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	35	3		F3					P.2.	
	19	37	3		F3					P.T.	

Corrispondenza catastale

Essendo un appartamento classificato F3 in corso di costruzione non risulta accatastato.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - STRADA BUGATTE N.7, PIANO P.T.

Dalle risultanze delle indagini presso i componenti uffici, non è emersa l'esistenza di usi civici, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura o vincoli monumentali.

I "Patti" valgono anche per i beni n.2-3.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - STRADA BUGATTE N.7, PIANO P.T.

L'appartamento risulta in sufficiente stato conservativo, con alcune parti da completare, come per l'arredo del bagno.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - STRADA BUGATTE N.7, PIANO P.1

L'appartamento risulta in sufficiente stato conservativo.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - STRADA BUGATTE N.7, PIANO P.2

L'appartamento risulta in fase di costruzione e di sufficiente stato conservativo, con alcune parti da completare dal punto di vista impiantistico.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - STRADA BUGATTE N.7, PIANO P.T.

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale, aventi parti comuni con altre unità immobiliari, e precisamente la scala condominiale e l'area comune con accesso pedonale da Strada Busatte.

L'area scoperta all'interno del lotto è parzialmente prevista con sistemazione a verde, (giardino o prato) e parzialmente con finitura superficiale in ghiaia su sottofondo di tipo stradale, là dove lo spazio è riservato alla manovra ed al transito veicolare e pedonale interno al lotto.

L'area comune individuata catastalmente al FG 19 particella 34 graffata alla particella 36 graffata alla particella

37 sub 4 (rustico) graffata alla particella 220.
Le "Parti comuni" valgono anche per i beni n.2-3.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - STRADA BUGATTE N.7, PIANO P.T.

Non è stato trovato nulla e la situazione vale anche per i beni n.2-3.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - STRADA BUGATTE N.7, PIANO P.T.

L'immobile pignorato si presenta in sufficienti condizioni sia statiche che di manutenzione.

Il compendio oggetto di stima consta di un appartamento al piano terra all'interno di un immobile multipiano a n.3 piani fuori terra, con n.1 accesso pedonale direttamente dall'area comune condominiale.

>L'accesso carraio e pedonale, di tutte le unità immobiliari che formano l'intero complesso, avvengono dalla Strada Comunale Bugatte.

Il fabbricato residenziale complessivamente ha prospetti intonacati, scanditi da aperture regolari, con altezze interne variabili; con manto di copertura in laterizio; non è presente nessun ascensore interno.

L'immobile si compone di ambienti areati ed illuminati naturalmente così dislocati:

- Trattasi di unità abitativa sita su un solo livello, in un contesto condominiale, posto al piano terra e composta da ingresso-soggiorno-cucina, due disimpegni, due letto, e due bagni; ed un posto auto coperto di pertinenza ubicato in un edificio separato rispetto all'appartamento, comunque all'interno del perimetro di proprietà.

L'appartamento è stato ricavato dalla ristrutturazione di un edificio esistente, mantenendo inalterate le murature perimetrali e parte di quelle interne portanti.

Caratteristiche costruttive:

- Strutture in elevazione: struttura in muratura di laterizio;
- Murature perimetrali: muratura intonacata a civile;
- Divisorie interne e tramezzature: tavolato sp= 8cm in laterizio intonacato e tinteggiati;
- Solaio: in struttura in legno di abete composta da travi di orditura primaria uso fiume, travetti di orditura secondaria squadriati, assito in perline ad incastro;
- Lattonerie: in lamiera;
- Prospetti esterni: intonacati a civile;
- Intonaci interni: al civile, tinteggiati;
- Infissi interni ed esterni: porta d'ingresso in legno non blindata, finestre a vetro in legno;
- Pavimenti e rivestimenti: pavimenti prevalentemente in gres. Rivestimenti del bagno e della cucina in ceramica; •L'impianto termico autonomo è attualmente funzionante; l'impianto destinato al riscaldamento e alla produzione di ACS (acqua calda sanitaria) è composto da una Caldaietta a legna con bollitore di fianco nella zona soggiorno; (sul tetto è presente l'impianto a pannelli solari)
- Impianto elettrico: l'impianto autonomo e completamente sottotraccia;
- Impianto idrico sanitari: in buone condizioni di manutenzione;
- Sanitari e rubinetteria:
bagno 1) esiste la doccia e sono presenti tutti i sanitari di adeguata qualità;
bagno 2) esiste solo il piatto doccia e non sono presenti tutti gli altri sanitari.

Nel vano scale comune deve essere ancora completato l'impianto elettrico, mancano alcuni frutti e la chiusura di alcune scatole di derivazione e di ispezione. Sempre nel vano scale comune, mancano tutte le ringhiere alle varie rampe, ai pianerottoli di arrivo e di collegamento, mancano inoltre i serramenti esterni e le tinteggiature esterne.

Il posto auto coperto, part. 37 sub 1, in corso di costruzione, è stato ricavato in un vecchio fabbricato attraverso un intervento di ristrutturazione definito con la sua completa demolizione e ricostruzione sulla stessa sagoma.

Si precisa che il sopralluogo effettuato è stato di tipo ricognitivo senza procedere a verifiche di tipo invasivo e/o adoperando qualsiasi sistema che potesse alterare lo stato dei luoghi pertanto lo scrivente si solleva dalla responsabilità legata a eventuali presenze di vizi, difetti, materiali da costruzione e qualsiasi altro elemento non riscontrabile sul posto e che dovessero emergere in futuro e non relazionato.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - STRADA BUGATTE N.7, PIANO P.1

L'immobile pignorato si presenta in sufficienti condizioni sia statiche che di manutenzione.

Il compendio oggetto di stima consta di un appartamento al piano primo all'interno di un immobile multipiano a n.3 piani fuori terra, con n.1 accesso pedonale direttamente dall'area comune condominiale.

L'accesso carraio e pedonale, di tutte le unità immobiliari che formano l'intero complesso, avvengono dalla Strada Comunale Bugatte.

Il fabbricato residenziale complessivamente ha prospetti intonacati, scanditi da aperture regolari, con altezze interne variabili; con manto di copertura in laterizio; non è presente nessun ascensore interno.

L'immobile si compone di ambienti areati ed illuminati naturalmente così dislocati:

- Trattasi di unità abitativa sita su un solo livello, in un contesto condominiale, posto al piano primo e composta da composto da ingresso, soggiorno e cucina, due stanze da letto e due bagni; ed un posto auto coperto di pertinenza ubicato in un edificio separato rispetto all'appartamento, comunque all'interno del perimetro di proprietà.

L'appartamento è stato ricavato dalla ristrutturazione di un edificio esistente, mantenendo inalterate le murature perimetrali e parte di quelle interne portanti.

Caratteristiche costruttive:

- Strutture in elevazione: struttura in muratura di laterizio;
- Murature perimetrali: muratura intonacata a civile;
- Divisorie interne e tramezzature: tavolato sp= 8cm in laterizio intonacato e tinteggiati;
- Solaio: in struttura in legno di abete composta da travi di orditura primaria uso fiume, travetti di orditura secondaria squadriati, assito in perline ad incastro;
- Lattonerie: in lamiera;
- Prospetti esterni: intonacati a civile;
- Intonaci interni: al civile, tinteggiati;
- Infissi interni ed esterni: porta d'ingresso in legno non blindata, finestre a vetro in legno;
- Pavimenti e rivestimenti: pavimenti prevalentemente in gres. Rivestimenti del bagno e della cucina in ceramica; •L'impianto termico autonomo è attualmente funzionante; l'impianto destinato al riscaldamento e alla produzione di ACS (acqua calda sanitaria) è composto da una Caldaietta a legna con bollitore di fianco nella zona soggiorno; (sul tetto è presente l'impianto a pannelli solari)
- Impianto elettrico: l'impianto autonomo e completamente sottotraccia;
- Impianto idrico sanitari: in buone condizioni di manutenzione;
- Sanitari e rubinetteria: sono presenti tutti i sanitari di adeguata qualità.

Nel vano scala comune deve essere ancora completato l'impianto elettrico, mancano alcuni frutti e la chiusura di alcune scatole di derivazione e di ispezione. Sempre nel vano scala comune, mancano tutte le ringhiere alle varie rampe, ai pianerottoli di arrivo e di collegamento, mancano inoltre i serramenti esterni e le tinteggiature esterne.

Il posto auto coperto, part. 37 sub 2, in corso di costruzione, è stato ricavato in un vecchio fabbricato attraverso un intervento di ristrutturazione definito con la sua completa demolizione e ricostruzione sulla stessa sagoma.

Si precisa che il sopralluogo effettuato è stato di tipo ricognitivo senza procedere a verifiche di tipo invasivo e/o adoperando qualsiasi sistema che potesse alterare lo stato dei luoghi pertanto lo scrivente si solleva dalla responsabilità legata a eventuali presenze di vizi, difetti, materiali da costruzione e qualsiasi altro elemento non riscontrabile sul posto e che dovessero emergere in futuro e non relazionato.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - STRADA BUGATTE N.7, PIANO P.2

L'appartamento pignorato si presenta in fase di costruzione, come recupero sottotetto di un edificio esistente.

Il compendio oggetto di stima consta di un appartamento mansardato al piano secondo all'interno di un immobile multipiano a n.3 piani fuori terra, con n.1 accesso pedonale direttamente dall'area comune condominiale.

L'accesso carraio e pedonale, di tutte le unità immobiliari che formano l'intero complesso, avvengono dalla Strada Comunale Bugatte.

Il fabbricato residenziale complessivamente ha prospetti intonacati, scanditi da aperture regolari, con altezze interne variabili; con manto di copertura in laterizio; non è presente nessun ascensore interno.

L'immobile si compone di ambienti areati ed illuminati naturalmente così dislocati:

- Trattasi di unità abitativa mansardata sita su un solo livello, in un contesto condominiale, posto al piano secondo (sottotetto) e composta da composto da ingresso, soggiorno e cucina, due stanze da letto e un bagno; ed un posto auto coperto di pertinenza ubicato in un edificio separato rispetto all'appartamento, comunque all'interno del perimetro di proprietà.

L'appartamento è stato ricavato dalla ristrutturazione di un edificio esistente, mantenendo inalterate le murature perimetrali e parte di quelle interne portanti.

Caratteristiche costruttive:

- Strutture in elevazione: struttura in muratura di laterizio;
- Murature perimetrali: muratura intonacata a civile;
- Divisorie interne e tramezzature: tavolato sp= 8cm in laterizio intonacato e tinteggiati;
- Solaio/copertura: in struttura in legno di abete composta da travi di orditura primaria uso fiume, travetti di orditura secondaria squadrate, assito in perline ad incastro;
- Lattonerie: in lamiera;
- Prospetti esterni: intonacati a civile;
- Intonaci interni: al civile, tinteggiati;
- Infissi interni ed esterni: porta d'ingresso in legno non blindata, senza finestre e porte;
- Pavimenti e rivestimenti: senza pavimenti. Rivestimenti del bagno in ceramica;
- L'impianto termico autonomo : non è presente;
- Impianto elettrico: l'impianto autonomo e completamente sottotraccia, mancano totalmente i frutti e lampade;
- Impianto idrico sanitari: solo predisposto;
- Sanitari e rubinetteria: non sono presenti i sanitari.

Nel vano scala comune deve essere ancora completato l'impianto elettrico, mancano alcuni frutti e la chiusura di alcune scatole di derivazione e di ispezione. Sempre nel vano scale comune, mancano tutte le ringhiere alle varie rampe, ai pianerottoli di arrivo e di collegamento, mancano inoltre i serramenti esterni e le tinteggiature esterne.

Il posto auto coperto, part. 37 sub 2, in corso di costruzione, è stato ricavato in un vecchio fabbricato attraverso un intervento di ristrutturazione definito con la sua completa demolizione e ricostruzione sulla stessa sagoma.

Si precisa che il sopralluogo effettuato è stato di tipo ricognitivo senza procedere a verifiche di tipo invasivo e/o adoperando qualsiasi sistema che potesse alterare lo stato dei luoghi pertanto lo scrivente si solleva dalla responsabilità legata a eventuali presenze di vizi, difetti, materiali da costruzione e qualsiasi altro elemento non riscontrabile sul posto e che dovessero emergere in futuro e non relazionati.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - STRADA BUGATTE N.7, PIANO P.T.

L'immobile è occupato dal debitore e precisamente:

**** Omissis **** nato il **** Omissis **** residente Strada Bugatte n.7 P.T., in qualità di esecutato;

L'esecutato per motivi di lavoro è spesso all'estero, ma con residenza in Strada Bugatte, come da certificato allegato.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - STRADA BUGATTE N.7, PIANO P.1

L'appartamento è occupato dal nucleo familiare e precisamente:

**** Omissis **** nata il **** Omissis **** residente Strada Bugatte n.7, P.1, moglie;

**** Omissis **** nata il **** Omissis **** residente Strada Bugatte n.7, P.1, figlia;

**** Omissis **** nato il **** Omissis **** Strada Bugatte n.7, P.1, figlio.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - STRADA BUGATTE N.7, PIANO P.2

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - STRADA BUGATTE N.7, PIANO P.T.

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.

L'immobile così descritto e catastato è pervenuto da:

-Atto notarile pubblico di Compravendita e rogito Dott. Giulio Storti del 19/06/2003 rep. 129311/12234, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 14/07/2003 al n. 6309 di formalità; favore: **** Omissis **** nato in **** Omissis **** il **** Omissis **** per 1/1 di piena proprietà; contro: **** Omissis **** con sede **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** per 1/1 di piena proprietà.

-Atto notarile pubblico di Compravendita e rogito Dott. Natale Bellutti del 05/03/2002 rep. 97927, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 13/03/2002 al n. 1847 di formalità; favore: **** Omissis **** con sede **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** per 1/1 di piena proprietà; contro: **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** per 1/1 di piena proprietà.

-Atto notarile pubblico di Compravendita e rogito Dott. Natale Bellutti del 10/03/1998 rep. 82876, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 19/03/1998 al n. 1615 di formalità; favore: **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** per 1/1 di piena proprietà; contro: **** Omissis **** con sede a **** Omissis **** C.F. **** Omissis ****.

La "provenienza ventennale" è valida anche per i beni n.2-3.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - STRADA BUGATTE N.7, PIANO P.T.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 26/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Mantova il 17/07/2003
Reg. gen. 10319 - Reg. part. 2437
Quota: 1/1
Importo: € 115.200,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 64.000,00
Spese: € 51.200,00
Percentuale interessi: 4,60 %
Rogante: Stori Giulio
Data: 19/06/2003
N° repertorio: 129312
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Finanziario
Iscritto a Mantova il 12/05/2006
Reg. gen. 8064 - Reg. part. 2174
Quota: 1/1
Importo: € 108.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 60.000,00
Percentuale interessi: 4,50 %
Rogante: Rizzo Francesco
Data: 12/05/2006
N° repertorio: 5397
N° raccolta: 1080

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 16/05/2013
Reg. gen. 4780 - Reg. part. 3370
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Mantova il 19/11/2021
Reg. gen. 14851 - Reg. part. 10563
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Le "formali pregiudizievoli" da cancellare valgono anche per i beni n.2-3.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - STRADA BUGATTE N.7, PIANO P.T.

ESTRATTO NTA del PGT di Borgo Mantovano Art. 17.9. Ambito tc.9 - Zone di completamento di natura agricola per usi non agricoli.

Definizione

Aree e fabbricati inseriti in zona agricola, individuate nella cartografia, che hanno perso la loro vocazione di uso per l'agricoltura. Comprende aree urbanizzate, totalmente o parzialmente edificate dal punto di vista edilizio.

In tale ambito sono anche tutte le aree di vecchia formazione che, indipendentemente dal loro stato di edificazione e utilizzazione, posseggono caratteristiche di posizione, datazione nel tempo, urbanizzazione e dotazione di servizi tali da farle appartenere di fatto ad un aggregato funzionale completo.

La superficie del territorio individuata come ambito tc.9 è pari a mq 152.597.

Seguono gli indici ed indicazioni di questo ambito, anche tutti i complessi edilizi che sono stati indicati in cartografia nella Tavola Vas 1 come loghini abbandonati.

Destinazioni d'uso

Gli interventi sulle costruzioni rurali abbandonate e che hanno perso la loro vocazione agricola non essendo più funzionali alla conduzione del fondo e dell'attività agricola principale, possono essere oggetto di destinazioni ed usi diversi dalle limitazioni imposte nelle zone agricole principali.

La destinazione d'uso è la residenza (Gf 1) e usi assimilabili.

Sono escluse:

- le attività che producono rumori, esalazioni o scarichi, ritenuti dannosi, nocivi (Gf2.2);
- la destinazione prevalentemente artigianale.

Sono consentite:

- esercizi pubblici come trattorie, bar, locande, alberghi, etc. (Gf 5.2 comma 7,8,9);
- esercizi per la cultura e il tempo libero come circoli culturali, sportivi, attrezzature per il ballo etc. (Gf 5.2 comma 3);
- attrezzature connesse all'attività agrituristica (secondo le leggi vigenti: L730 del 05/12/1985 e LR n°10 del 08/06/2007) (Gf 5.2 comma 12).

L'immobile non rientra nei beni di valenza storica e corti, bensì l'edificio attiguo.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - STRADA BUGATTE N.7, PIANO P.1

ESTRATTO NTA del PGT di Borgo Mantovano Art. 17.9. Ambito tc.9 - Zone di completamento di natura agricola per usi non agricoli.

Definizione

Aree e fabbricati inseriti in zona agricola, individuate nella cartografia, che hanno perso la loro vocazione di uso per l'agricoltura. Comprende aree urbanizzate, totalmente o parzialmente edificate dal punto di vista edilizio.

In tale ambito sono anche tutte le aree di vecchia formazione che, indipendentemente dal loro stato di edificazione e utilizzazione, posseggono caratteristiche di posizione, datazione nel tempo, urbanizzazione e dotazione di servizi tali da farle appartenere di fatto ad un aggregato funzionale completo.

La superficie del territorio individuata come ambito tc.9 è pari a mq 152.597.

Seguono gli indici ed indicazioni di questo ambito, anche tutti i complessi edilizi che sono stati indicati in

cartografia nella Tavola Vas 1 come loghini abbandonati.

Destinazioni d'uso

Gli interventi sulle costruzioni rurali abbandonate e che hanno perso la loro vocazione agricola non essendo più funzionali alla conduzione del fondo e dell'attività agricola principale, possono essere oggetto di destinazioni ed usi diversi dalle limitazioni imposte nelle zone agricole principali.

La destinazione d'uso è la residenza (Gf 1) e usi assimilabili.

Sono escluse:

-le attività che producono rumori, esalazioni o scarichi, ritenuti dannosi, nocivi (Gf2.2);

-la destinazione prevalentemente artigianale.

Sono consentite:

-esercizi pubblici come trattorie, bar, locande, alberghi, etc. (Gf 5.2 comma 7,8,9);

-esercizi per la cultura e il tempo libero come circoli culturali, sportivi, attrezzature per il ballo etc. (Gf 5.2 comma 3);

-attrezzature connesse all'attività agrituristica (secondo le leggi vigenti: L730 del 05/12/1985 e LR n°10 del 08/06/2007) (Gf 5.2 comma 12).

L'immobile non rientra nei beni di valenza storica e corti, bensì l'edificio attiguo.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - STRADA BUGATTE N.7, PIANO P.2

ESTRATTO NTA del PGT di Borgo Mantovano Art. 17.9. Ambito tc.9 - Zone di completamento di natura agricola per usi non agricoli.

Definizione

Aree e fabbricati inseriti in zona agricola, individuate nella cartografia, che hanno perso la loro vocazione di uso per l'agricoltura. Comprende aree urbanizzate, totalmente o parzialmente edificate dal punto di vista edilizio.

In tale ambito sono anche tutte le aree di vecchia formazione che, indipendentemente dal loro stato di edificazione e utilizzazione, posseggono caratteristiche di posizione, datazione nel tempo, urbanizzazione e dotazione di servizi tali da farle appartenere di fatto ad un aggregato funzionale completo.

La superficie del territorio individuata come ambito tc.9 è pari a mq 152.597.

Seguono gli indici ed indicazioni di questo ambito, anche tutti i complessi edilizi che sono stati indicati in cartografia nella Tavola Vas 1 come loghini abbandonati.

Destinazioni d'uso

Gli interventi sulle costruzioni rurali abbandonate e che hanno perso la loro vocazione agricola non essendo più funzionali alla conduzione del fondo e dell'attività agricola principale, possono essere oggetto di destinazioni ed usi diversi dalle limitazioni imposte nelle zone agricole principali.

La destinazione d'uso è la residenza (Gf 1) e usi assimilabili.

Sono escluse:

-le attività che producono rumori, esalazioni o scarichi, ritenuti dannosi, nocivi (Gf2.2);

-la destinazione prevalentemente artigianale.

Sono consentite:

-esercizi pubblici come trattorie, bar, locande, alberghi, etc. (Gf 5.2 comma 7,8,9);

-esercizi per la cultura e il tempo libero come circoli culturali, sportivi, attrezzature per il ballo etc. (Gf 5.2 comma 3);

-attrezzature connesse all'attività agrituristica (secondo le leggi vigenti: L730 del 05/12/1985 e LR n°10 del 08/06/2007) (Gf 5.2 comma 12).

L'immobile non rientra nei beni di valenza storica e corti, bensì l'edificio attiguo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - STRADA BUGATTE N.7, PIANO P.T.

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

La costruzione è antecedente al 2 settembre 1967, e all'accesso degli atti in Comune in data 20/05/2022 si è riscontrato un solo titolo abilitativo successivo e precisamente:

-Dichiarazione Inizio Attività D.I.A. 100/03, del 10 dicembre 2003 al prot. n. 5734, "ristrutturazione di edificio posto in strada Comunale delle Bugatte con realizzazione di tre unità abitative", presentata dal sig. **** Omissis ****.

Si evince dalla documentazione riscontrata in Comune che:

-esiste una lettera scritta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Revere, in cui si invitava il titolare della DIA e per conoscenza il tecnico progettista, ad integrare la pratica con una serie di documenti elencati, tale lettera non ha data e nemmeno il protocollo di uscita, nella stessa lettera venivano comunicati gli importi dei diritti di segreteria, degli oneri e del contributo sul costo di costruzione;

-l'intervento di cui alla DIA 100/03 era soggetto al pagamento degli oneri di urbanizzazione determinati nella somma pari ad € 1.907,03 ed al pagamento del contributo sul costo di costruzione pari ad € 3.678,51;

-in data 30.12.2003 è stato versato il saldo degli oneri di urbanizzazione è la prima rata del contributo sul costo di costruzione pari al 50% dell'importo complessivo, per un totale così determinato: $(1.907,03 + 50\% \text{ di } 3.678,51) = € 3.746,56$ arrotondati ad € 3.747,00;

-per il rimanente 50%, rata a saldo del contributo sul costo di costruzione, a garanzia del suo pagamento è stata presentata polizza fideiussoria n° 105632462 per un importo pari ad € 1.850,00; somma garantita da , contraente Sig. **** Omissis ****, Comune garantito Comune di Revere, inizio durata 02/03/2004 fino al 02/03/2007, nel fascicolo della pratica edilizia non risulta alcuna proroga oltre la citata data di scadenza.

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.

Difficoltà "sanabili" rilevate tra lo stato di fatto/sopralluogo e il titolo edilizio della DIA, ormai scaduto.

L'eventuale acquirente dovrà presentare regolare domanda di sanatoria per le molteplici opere difformi

riscontrate nell'intero immobile nel rispetto delle norme vigenti comunali e precisamente:

a) L'intervento di ristrutturazione realizzato nell'edificio in cui sono ubicati i tre appartamenti, riconducibile a quelli previsti all'art. 3 lettera d) 1° e 2° comma del DPR 380/2001 e s.m.e i., è stato realizzato in totale difformità dal titolo abilitativo costituito dalla D.I.A. 100/03 del 10/12/2003 prot. n° 5734.

Le difformità riguardano principalmente la diversa distribuzione delle tre unità abitative.

In progetto era prevista una loro distribuzione in verticale, pertanto ogni unità era divisa fra piano terra, primo e secondo.

Nello stato dei luoghi la distribuzione di ogni unità è stata realizzata in senso orizzontale, per cui ad ogni piano troviamo un'unica unità completa.

Le aperture di porte e finestre sui prospetti, sono diverse fra lo stato di progetto e l'esistente, dovranno essere ancora modificate in quanto in alcuni locali non si raggiungono i regolari apporti aeroilluminanti. Le divisorie interne di ogni singola unità sono state eseguite in posizione diversa da quanto previsto in progetto.

b) L'intervento di ristrutturazione dell'edificio nel quale sono stati ricavati i posti auto ed il rustico, riconducibile a quelli previsti all'art. 3 lettera d) del DPR 380/2001 e s.m.e i., è stato realizzato in completa assenza di autorizzazione.

Da verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo Mantovano, l'esecutato non ha provveduto alla presentazione di alcuna istanza di condono edilizio.

Le difformità di cui al punto b) risultano attualmente tutte sanabili in quanto conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della loro realizzazione, sia alla data della presente relazione.

Possono essere sanate dal proprietario dell'immobile, ai sensi dell'art. 36 1° comma del DPR 380/01 e comportano il pagamento, a titolo di oblazione, del contributo sul costo di costruzione in misura doppia e calcolato sul computo metrico delle opere realizzate, compresa la demolizione.

Le difformità di cui al punto a) risultano attualmente anch'esse sanabili in quanto conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della loro realizzazione, sia alla data della presente relazione.

Le opere difformi sanabili possono essere sanate dal proprietario dell'immobile, ai sensi dell'art. 36 1° comma del DPR 380/01 e comportano il pagamento, a titolo di oblazione, del contributo sul costo di costruzione in misura doppia e calcolato sul computo metrico delle opere reali e virtuali da realizzare.

Per opere virtuali si intendono tutte quelle necessarie per trasformare lo stato di progetto progetto e non realizzato.

La scala esterna dovrà essere ripristinata ed essendo condominiale servirà anche un adeguamento alle barriere architettoniche.

Inoltre non risulta agli atti Comunali, l'apertura della pratica di denuncia delle strutture in conglomerato cementizio o ferro, prevista dall'art. 65 1° comma del D.P.R. 380/2011, e di conseguenza l'atto di nomina del collaudatore ai sensi dell'art. 67 3° comma dello stesso D.P.R. 380/92001.

E' stato inoltre rilevato che l'altezza interna dei locali che costituiscono l'appartamento al piano terra, non raggiunge l'altezza minima di mt 2,70, quella rilevata varia da un minimo di 2,66 mt ad un massimo di 2,69 mt. L'art 3.4.5 del regolamento di igiene prevede, in caso di ristrutturazione, la concessione di deroga alle altezze minime, purché l'altezza media non sia inferiore a 2,55 mt, trattandosi di deroga, la sua richiesta va motivata.

Altra difformità edilizia riguarda nell'area esterna (validi per i beni n.2 e 3) e precisamente l'accesso pedonale e carrabile attraverso la particella 193 del foglio 19, di altra proprietà e quindi c'è la necessità di traslare gli accessi per accedere direttamente alla Strada Comunale delle Bugatte; si ipotizza una spesa di circa € 2.000,00.

In fase di accesso atti il tecnico comunale ha segnalato l'esigenza di traslare il pannello solare seguendo la conformazione del tetto esistente, ora troppo visibile (validi per i beni n.2 e 3); con uno spostamento valutato

ad un costo di circa € 1.000,00

Per regolarizzare le difformità urbanistiche ed edilizie "sanabili" occorrerà presentare al Comune di Borgo Mantovano un progetto unico di sanatoria per opere esterne ed interne (validi per i beni n.2 e 3) e precisamente:

- Pratica urbanistica/edilizia a corpo € 6.000,00;
- Diritti di segreteria comunali, oblazioni, oneri e marche € 15.000,00
- Pratica di verifica statica € 3.000,00
- Collaudatore statico € 1.500,00

Fatto salvo la più precisa determinazione delle sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Borgo Mantovano e dei tecnici incaricati.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGIO MANTOVANO (MN) - STRADA BUGATTE N.7, PIANO P.1

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

La costruzione è antecedente al 2 settembre 1967, e all'accesso degli atti in Comune in data 20/05/2022 si è riscontrato un solo titolo abilitativo successivo e precisamente:

-Dichiarazione Inizio Attività D.I.A. 100/03, del 10 dicembre 2003 al prot. n. 5734, "ristrutturazione di edificio posto in strada Comunale delle Bugatte con realizzazione di tre unità abitative", presentata dal sig. **** Omissis ****.

Si evince dalla documentazione riscontrata in Comune che:

- esiste una lettera scritta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Revere, in cui si invitava il titolare della DIA e per conoscenza il tecnico progettista, ad integrare la pratica con una serie di documenti elencati, tale lettera non ha data e nemmeno il protocollo di uscita, nella stessa lettera venivano comunicati gli importi dei diritti di segreteria, degli oneri e del contributo sul costo di costruzione;
- l'intervento di cui alla DIA 100/03 era soggetto al pagamento degli oneri di urbanizzazione determinati nella somma pari ad € 1.907,03 ed al pagamento del contributo sul costo di costruzione pari ad € 3.678,51;
- in data 30.12.2003 è stato versato il saldo degli oneri di urbanizzazione e la prima rata del contributo sul costo di costruzione pari al 50% dell'importo complessivo, per un totale così determinato: $(1.907,03 + 50\% \text{ di } 3.678,51) = € 3.746,56$ arrotondati ad € 3.747,00;
- per il rimanente 50%, rata a saldo del contributo sul costo di costruzione, a garanzia del suo pagamento è stata presentata polizza fideiussoria n° 105632462 per un importo pari ad € 1.850,00; somma garantita da _____, contraente Sig. **** Omissis ****, Comune garantito Comune di Revere, inizio durata 02/03/2004 fino al 02/03/2007, nel fascicolo della pratica edilizia non risulta alcuna proroga oltre la citata data di scadenza.

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.

Diffformità "sanabili" rilevate tra lo stato di fatto/sopralluogo e il titolo edilizio della DIA, ormai scaduto.

L'eventuale acquirente dovrà presentare regolare domanda di sanatoria per le molteplici opere difformi riscontrate nell'intero immobile nel rispetto delle norme vigenti comunali e precisamente:

a) L'intervento di ristrutturazione realizzato nell'edificio in cui sono ubicati i tre appartamenti, riconducibile a quelli previsti all'art. 3 lettera d) 1° e 2° comma del DPR 380/2001 e s.m.e i., è stato realizzato in totale difformità dal titolo abilitativo costituito dalla D.I.A. 100/03 del 10/12/2003 prot. n° 5734.

Le difformità riguardano principalmente la diversa distribuzione delle tre unità abitative.

In progetto era prevista una loro distribuzione in verticale, pertanto ogni unità era divisa fra piano terra, primo e secondo.

Nello stato dei luoghi la distribuzione di ogni unità è stata realizzata in senso orizzontale, per cui ad ogni piano troviamo un'unica unità completa.

Le aperture di porte e finestre sui prospetti, sono diverse fra lo stato di progetto e l'esistente, dovranno essere ancora modificate in quanto in alcuni locali non si raggiungono i regolari apporti aeroilluminanti. Le divisorie interne di ogni singola unità sono state eseguite in posizione diversa da quanto previsto in progetto.

b) L'intervento di ristrutturazione dell'edificio nel quale sono stati ricavati i posti auto ed il rustico, riconducibile a quelli previsti all'art. 3 lettera d) del DPR 380/2001 e s.m.e i., è stato realizzato in completa assenza di autorizzazione.

Da verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo Mantovano, l'esecutato non ha provveduto alla presentazione di alcuna istanza di condono edilizio.

Le difformità di cui al punto b) risultano attualmente tutte sanabili in quanto conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della loro realizzazione, sia alla data della presente relazione.

Possono essere sanate dal proprietario dell'immobile, ai sensi dell'art. 36 1° comma del DPR 380/01 e comportano il pagamento, a titolo di oblazione, del contributo sul costo di costruzione in misura doppia e calcolato sul computo metrico delle opere realizzate, compresa la demolizione.

Le difformità di cui al punto a) risultano attualmente anch'esse sanabili in quanto conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della loro realizzazione, sia alla data della presente relazione, con la sola esclusione della terrazza al piano secondo.

Le opere difformi sanabili possono essere sanate dal proprietario dell'immobile, ai sensi dell'art. 36 1° comma del DPR 380/01 e comportano il pagamento, a titolo di oblazione, del contributo sul costo di costruzione in misura doppia e calcolato sul computo metrico delle opere reali e virtuali da realizzare.

Per opere virtuali si intendono tutte quelle necessarie per trasformare lo stato di progetto progetto e non realizzato.

La scala esterna dovrà essere ripristinata ed essendo condominiale servirà anche un adeguamento alle barriere architettoniche.

Inoltre non risulta agli atti Comunali, l'apertura della pratica di denuncia delle strutture in conglomerato cementizio o ferro, prevista dall'art. 65 1° comma del D.P.R. 380/2011, e di conseguenza l'atto di nomina del collaudatore ai sensi dell'art. 67 3° comma dello stesso D.P.R. 380/92001.

Altra difformità edilizia riguarda nell'area esterna (validi per i beni n.1 e 3) e precisamente l'accesso pedonale e carrabile attraverso la particella 193 del foglio 19, di altra proprietà e quindi c'è la necessità di traslare gli accessi per accedere direttamente alla Strada Comunale delle Bugatte; si ipotizza una spesa di circa € 2.000,00.

In fase di accesso atti il tecnico comunale ha segnalato l'esigenza di traslare il pannello solare seguendo la conformazione del tetto esistente, ora troppo visibile (validi per i beni n.1 e 3); con uno spostamento valutato ad un costo di circa € 1.000,00

Per regolarizzare le difformità urbanistiche ed edilizie "sanabili" occorrerà presentare al Comune di Borgo Mantovano un progetto unico di sanatoria per opere esterne ed interne (validi per i beni n.1 e 3) e precisamente:

-Pratica urbanistica/edilizia a corpo € 6.000,00;

-Diritti di segreteria comunali, oblazioni, oneri e marche € 15.000,00

-Pratica di verifica statica € 3.000,00

-Collaudatore statico € 1.500,00

Fatto salvo la più precisa determinazione delle sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Borgo Mantovano e dei tecnici incaricati.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - STRADA BUGATTE N.7, PIANO P.2

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

La costruzione è antecedente al 2 settembre 1967, e all'accesso degli atti in Comune in data 20/05/2022 si è riscontrato un solo titolo abilitativo successivo e precisamente:

-Dichiarazione Inizio Attività D.I.A. 100/03, del 10 dicembre 2003 al prot. n. 5734, "ristrutturazione di edificio posto in strada Comunale delle Bugatte con realizzazione di tre unità abitative", presentata dal sig. **** Omissis ****.

Si evince dalla documentazione riscontrata in Comune che:

-esiste una lettera scritta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Revere, in cui si invitava il titolare della DIA e per conoscenza il tecnico progettista, ad integrare la pratica con una serie di documenti elencati, tale lettera non ha data e nemmeno il protocollo di uscita, nella stessa lettera venivano comunicati gli importi dei diritti di segreteria, degli oneri e del contributo sul costo di costruzione;

-l'intervento di cui alla DIA 100/03 era soggetto al pagamento degli oneri di urbanizzazione determinati nella somma pari ad € 1.907,03 ed al pagamento del contributo sul costo di costruzione pari ad € 3.678,51;

-in data 30.12.2003 è stato versato il saldo degli oneri di urbanizzazione e la prima rata del contributo sul costo di costruzione pari al 50% dell'importo complessivo, per un totale così determinato: (1.907,03+50% di 3.678,51) = € 3.746,56 arrotondati ad € 3.747,00;

-per il rimanente 50%, rata a saldo del contributo sul costo di costruzione, a garanzia del suo pagamento è stata presentata polizza fideiussoria n° 105632462 per un importo pari ad € 1.850,00; somma garantita da , contraente Sig. **** Omissis ****, Comune garantito Comune di Revere, inizio durata 02/03/2004 fino al 02/03/2007, nel fascicolo della pratica edilizia non risulta alcuna proroga oltre la citata data di scadenza.

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.

Diffformità "sanabili" rilevate tra lo stato di fatto/sopralluogo e il titolo edilizio della DIA, ormai scaduto.

L'eventuale acquirente dovrà presentare regolare domanda di sanatoria per le molteplici opere difforme riscontrate nell'intero immobile nel rispetto delle norme vigenti comunali e precisamente:

a) L'intervento di ristrutturazione realizzato nell'edificio in cui sono ubicati i tre appartamenti, riconducibile a quelli previsti all'art. 3 lettera d) 1° e 2° comma del DPR 380/2001 e s.m.e i., è stato realizzato in totale difformità dal titolo abilitativo costituito dalla D.I.A. 100/03 del 10/12/2003 prot. n° 5734.

Le diffformità riguardano principalmente la diversa distribuzione delle tre unità abitative.

In progetto era prevista una loro distribuzione in verticale, pertanto ogni unità era divisa fra piano terra, primo e secondo.

Nello stato dei luoghi la distribuzione di ogni unità è stata realizzata in senso orizzontale, per cui ad ogni piano troviamo un'unica unità completa.

Le aperture di porte e finestre sui prospetti, sono diverse fra lo stato di progetto e l'esistente, dovranno essere ancora modificate in quanto in alcuni locali non si raggiungono i regolari apporti aeroilluminanti. Le divisorie interne di ogni singola unità sono state eseguite in posizione diversa da quanto previsto in progetto.

b) L'intervento di ristrutturazione dell'edificio nel quale sono stati ricavati i posti auto ed il rustico, riconducibile a quelli previsti all'art. 3 lettera d) del DPR 380/2001 e s.m.e i., è stato realizzato in completa assenza di autorizzazione.

Da verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo Mantovano, l'esecutato non ha provveduto alla presentazione di alcuna istanza di condono edilizio.

Le diffformità di cui al punto b) risultano attualmente tutte sanabili in quanto conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della loro realizzazione, sia alla data della presente relazione.

Possono essere sanate dal proprietario dell'immobile, ai sensi dell'art. 36 1° comma del DPR 380/01 e comportano il pagamento, a titolo di oblazione, del contributo sul costo di costruzione in misura doppia e calcolato sul computo metrico delle opere realizzate, compresa la demolizione.

Le diffformità di cui al punto a) risultano attualmente anch'esse sanabili in quanto conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della loro realizzazione, sia alla data della presente relazione, con la sola esclusione della terrazza al piano secondo.

Le opere difforme sanabili, con la sola esclusione della terrazza, possono essere sanate dal proprietario dell'immobile, ai sensi dell'art. 36 1° comma del DPR 380/01 e comportano il pagamento, a titolo di oblazione, del contributo sul costo di costruzione in misura doppia e calcolato sul computo metrico delle opere reali e virtuali da realizzare.

Per opere virtuali si intendono tutte quelle necessarie per trasformare lo stato di progetto progetto e non realizzato.

Relativamente alla terrazza, il Piano delle Regole del vigente P.G.T. all'art. 17.9 "Ambito tc.9 - zone di

completamento di natura agricola per usi non agricoli” nelle caratteristiche degli interventi esclude la realizzazione di terrazze.

L'esistente terrazza va pertanto chiusa e conglobata nel volume del tetto dell'edificio di cui fa parte.

La scala esterna dovrà essere ripristinata ed essendo condominiale servirà anche un adeguamento alle barriere architettoniche.

Inoltre non risulta agli atti Comunali, l'apertura della pratica di denuncia delle strutture in conglomerato cementizio o ferro, prevista dall'art. 65 1° comma del D.P.R. 380/2011, e di conseguenza l'atto di nomina del collaudatore ai sensi dell'art. 67 3° comma dello stesso D.P.R. 380/92001.

Altra difformità edilizia riguarda nell'area esterna (validi per i beni n.1 e 2) e precisamente l'accesso pedonale e carrabile attraverso la particella 193 del foglio 19, di altra proprietà e quindi c'è la necessità di traslare gli accessi per accedere direttamente alla Strada Comunale delle Bugatte; si ipotizza una spesa di circa € 2.000,00.

In fase di accesso atti il tecnico comunale ha segnalato l'esigenza di traslare il pannello solare seguendo la conformazione del tetto esistente, ora troppo visibile (validi per i beni n.1 e 2); con uno spostamento valutato ad un costo di circa € 1.000,00

Per regolarizzare le difformità urbanistiche ed edilizie "sanabili" occorrerà presentare al Comune di Borgo Mantovano un progetto unico di sanatoria per opere esterne ed interne (validi per i beni n.1 e 2) e precisamente:

-Pratica urbanistica/edilizia a corpo € 6.000,00;

-Diritti di segreteria comunali, oblazioni, oneri e marche € 15.000,00

-Pratica di verifica statica € 3.000,00

-Collaudatore statico € 1.500,00

Fatto salvo la più precisa determinazione delle sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di Borgo Mantovano e dei tecnici incaricati.

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.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

L'immobile pignorato è ubicato nell'abitato del Comune di Borgo Mantovano, in fascia prettamente agricola. L'appartamento, oggetto di esecuzione, ai sensi dell'art. 10 del DPR 633/1972 non è soggetto ad I.V.A. in quanto la proprietà non è un'impresa costruttrice o società in possesso di partita I.V.A. ed in quanto sono già trascorsi più di 5 anni dalla data di ultimazione della costruzione e/o di ripristino della stessa.

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Strada Bugatte n.7, piano P.T.
 Abitazione-Trattasi di unità abitativa sita in un contesto condominiale, posto al piano terra e composta da ingresso-soggiorno-cucina, due disimpegno, due letto, e due bagni. Il posto auto, di pertinenza all'appartamento, è ubicato in un edificio rustico separato da quello in cui si trovano gli appartamenti, sempre comunque nell'ambito dell'area cortiva comune a tutte le unità che costituiscono i beni in esecuzione. Si aggiunge il bene comune in un'ampia area cortiva dalla superficie di circa 1.440 mq per i tre beni e un rustico in comune.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 35, Sub. 1, Categoria A2 - Fg. 19, Part. 37, Sub. 1, Categoria F3Valore di stima del bene: € 85.560,00
- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Strada Bugatte n.7, piano P.1
 Abitazione-Trattasi di unità abitativa sita in un contesto condominiale, posto al piano primo e composto da ingresso, soggiorno e cucina, due stanze da letto e due bagni. L'accesso dell'appartamento avviene dal vano scala comune con l'appartamento posto al superiore piano secondo. Il posto auto, di pertinenza all'appartamento, è ubicato in un edificio rustico separato da quello in cui si trovano gli appartamenti, sempre comunque nell'ambito dell'area cortiva comune a tutte le unità che costituiscono i beni in esecuzione. Si aggiunge il bene comune in un'ampia area cortiva dalla superficie di circa 1.440 mq per i tre beni e un rustico in comune.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 35, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 19, Part. 37, Sub. 2, Categoria F3Valore di stima del bene: € 88.176,00
- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Strada Bugatte n.7, piano P.2
 Abitazione-Trattasi di unità abitativa mansardata sita in un contesto condominiale, posto al piano primo e composto da ingresso, soggiorno e cucina, due stanze da letto, un bagno. L'accesso dell'appartamento avviene dal vano scala comune con l'appartamento posto al superiore piano primo. Il posto auto, di pertinenza all'appartamento, è ubicato in un edificio rustico separato da quello in cui si trovano gli appartamenti, sempre comunque nell'ambito dell'area cortiva comune a tutte le unità che costituiscono i beni in esecuzione. Si aggiunge il bene comune in un'ampia area cortiva dalla superficie di circa 1.440 mq per i tre beni e un rustico in comune.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 35, Sub. 3, Categoria F3 - Fg. 19, Part. 37, Sub. 3, Categoria F3Valore di stima del bene: € 68.538,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Borgo Mantovano (MN) - Strada Bugatte n.7, piano P.T.	142,60 mq	600,00 €/mq	€ 85.560,00	100,00%	€ 85.560,00
Bene N° 2 - Appartamento Borgo Mantovano (MN) - Strada Bugatte n.7, piano P.1	146,96 mq	600,00 €/mq	€ 88.176,00	100,00%	€ 88.176,00
Bene N° 3 - Appartamento Borgo Mantovano	114,23 mq	600,00 €/mq	€ 68.538,00	100,00%	€ 68.538,00

(MN) - Strada Bugatte n.7, piano P.2					
				Valore di stima:	€ 242.274,00

Valore di stima: € 242.274,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	25500,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	3000,00	€

Valore finale di stima: € 190.000,00

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 30/07/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Guernieri Cristiano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo fotografico Bene n.1-2-3
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria catastale,estratto mappa, visura catastale e storica Bene n.1-2-3 (Aggiornamento al 19/07/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Accesso atti Comune di Borgo Mantovano Bene n.1-2-3
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di residenza storico
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria Bene n.1-2-3
- ✓ Altri allegati - Titolo proprietà
- ✓ N° 1 Altri allegati - OMI

- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria rilievo Rustico posti auto e rustico comune
- ✓ N° 1 Altri allegati - Catastale Rustico posti auto e rustico comune

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Strada Bugatte n.7, piano P.T.
Abitazione-Trattasi di unità abitativa sita in un contesto condominiale, posto al piano terra e composta da ingresso-soggiorno-cucina, due disimpegni, due letto, e due bagni. Il posto auto, di pertinenza all'appartamento, è ubicato in un edificio rustico separato da quello in cui si trovano gli appartamenti, sempre comunque nell'ambito dell'area cortiva comune a tutte le unità che costituiscono i beni in esecuzione. Si aggiunge il bene comune in un'ampia area cortiva dalla superficie di circa 1.440 mq per i tre beni e un rustico in comune. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 35, Sub. 1, Categoria A2 - Fg. 19, Part. 37, Sub. 1, Categoria F3
Destinazione urbanistica: ESTRATTO NTA del PGT di Borgo Mantovano Art. 17.9. Ambito tc.9 - Zone di completamento di natura agricola per usi non agricoli. Definizione Aree e fabbricati inseriti in zona agricola, individuate nella cartografia, che hanno perso la loro vocazione di uso per l'agricoltura. Comprende aree urbanizzate, totalmente o parzialmente edificate dal punto di vista edilizio. In tale ambito sono anche tutte le aree di vecchia formazione che, indipendentemente dal loro stato di edificazione e utilizzazione, posseggono caratteristiche di posizione, datazione nel tempo, urbanizzazione e dotazione di servizi tali da farle appartenere di fatto ad un aggregato funzionale completo. La superficie del territorio individuata come ambito tc.9 è pari a mq 152.597. Seguono gli indici ed indicazioni di questo ambito, anche tutti i complessi edilizi che sono stati indicati in cartografia nella Tavola Vas 1 come loghini abbandonati. Destinazioni d'uso Gli interventi sulle costruzioni rurali abbandonate e che hanno perso la loro vocazione agricola non essendo più funzionali alla conduzione del fondo e dell'attività agricola principale, possono essere oggetto di destinazioni ed usi diversi dalle limitazioni imposte nelle zone agricole principali. La destinazione d'uso è la residenza (Gf 1) e usi assimilabili. Sono escluse: -le attività che producono rumori, esalazioni o scarichi, ritenuti dannosi, nocivi (Gf2.2); -la destinazione prevalentemente artigianale. Sono consentite: -esercizi pubblici come trattorie, bar, locande, alberghi, etc. (Gf 5.2 comma 7,8,9); -esercizi per la cultura e il tempo libero come circoli culturali, sportivi, attrezzature per il ballo etc. (Gf 5.2 comma 3); -attrezzature connesse all'attività agrituristica (secondo le leggi vigenti: L730 del 05/12/1985 e LR n°10 del 08/06/2007) (Gf 5.2 comma 12). L'immobile non rientra nei beni di valenza storica e corti, bensì l'edificio attiguo.
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Strada Bugatte n.7, piano P.1
Abitazione-Trattasi di unità abitativa sita in un contesto condominiale, posto al piano primo e composto da ingresso, soggiorno e cucina, due stanze da letto e due bagni. L'accesso dell'appartamento avviene dal vano scala comune con l'appartamento posto al superiore piano secondo. Il posto auto, di pertinenza all'appartamento, è ubicato in un edificio rustico separato da quello in cui si trovano gli appartamenti, sempre comunque nell'ambito dell'area cortiva comune a tutte le unità che costituiscono i beni in esecuzione. Si aggiunge il bene comune in un'ampia area cortiva dalla superficie di circa 1.440 mq per i tre beni e un rustico in comune. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 35, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 19, Part. 37, Sub. 2, Categoria F3
Destinazione urbanistica: ESTRATTO NTA del PGT di Borgo Mantovano Art. 17.9. Ambito tc.9 - Zone di completamento di natura agricola per usi non agricoli. Definizione Aree e fabbricati inseriti in zona agricola, individuate nella cartografia, che hanno perso la loro vocazione di uso per l'agricoltura. Comprende aree urbanizzate, totalmente o parzialmente edificate dal punto di vista edilizio. In tale ambito sono anche tutte le aree di vecchia formazione che, indipendentemente dal loro stato di edificazione e utilizzazione, posseggono caratteristiche di posizione, datazione nel tempo, urbanizzazione e dotazione di servizi tali da farle appartenere di fatto ad un aggregato funzionale

completo. La superficie del territorio individuata come ambito tc.9 è pari a mq 152.597. Seguono gli indici ed indicazioni di questo ambito, anche tutti i complessi edilizi che sono stati indicati in cartografia nella Tavola Vas 1 come loghini abbandonati. Destinazioni d'uso Gli interventi sulle costruzioni rurali abbandonate e che hanno perso la loro vocazione agricola non essendo più funzionali alla conduzione del fondo e dell'attività agricola principale, possono essere oggetto di destinazioni ed usi diversi dalle limitazioni imposte nelle zone agricole principali. La destinazione d'uso è la residenza (Gf 1) e usi assimilabili. Sono escluse: -le attività che producono rumori, esalazioni o scarichi, ritenuti dannosi, nocivi (Gf2.2); -la destinazione prevalentemente artigianale. Sono consentite: -esercizi pubblici come trattorie, bar, locande, alberghi, etc. (Gf 5.2 comma 7,8,9); -esercizi per la cultura e il tempo libero come circoli culturali, sportivi, attrezzature per il ballo etc. (Gf 5.2 comma 3); -attrezzature connesse all'attività agrituristica (secondo le leggi vigenti: L730 del 05/12/1985 e LR n°10 del 08/06/2007) (Gf 5.2 comma 12). L'immobile non rientra nei beni di valenza storica e corti, bensì l'edificio attiguo.

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Strada Bugatte n.7, piano P.2
Abitazione-Trattasi di unità abitativa mansardata sita in un contesto condominiale, posto al piano primo e composto da ingresso, soggiorno e cucina, due stanze da letto, un bagno. L'accesso dell'appartamento avviene dal vano scala comune con l'appartamento posto al superiore piano primo. Il posto auto, di pertinenza all'appartamento, è ubicato in un edificio rustico separato da quello in cui si trovano gli appartamenti, sempre comunque nell'ambito dell'area cortiva comune a tutte le unità che costituiscono i beni in esecuzione. Si aggiunge il bene comune in un'ampia area cortiva dalla superficie di circa 1.440 mq per i tre beni e un rustico in comune. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 35, Sub. 3, Categoria F3 - Fg. 19, Part. 37, Sub. 3, Categoria F3

Destinazione urbanistica: ESTRATTO NTA del PGT di Borgo Mantovano Art. 17.9. Ambito tc.9 - Zone di completamento di natura agricola per usi non agricoli. Definizione Aree e fabbricati inseriti in zona agricola, individuate nella cartografia, che hanno perso la loro vocazione di uso per l'agricoltura. Comprende aree urbanizzate, totalmente o parzialmente edificate dal punto di vista edilizio. In tale ambito sono anche tutte le aree di vecchia formazione che, indipendentemente dal loro stato di edificazione e utilizzazione, posseggono caratteristiche di posizione, datazione nel tempo, urbanizzazione e dotazione di servizi tali da farle appartenere di fatto ad un aggregato funzionale completo. La superficie del territorio individuata come ambito tc.9 è pari a mq 152.597. Seguono gli indici ed indicazioni di questo ambito, anche tutti i complessi edilizi che sono stati indicati in cartografia nella Tavola Vas 1 come loghini abbandonati. Destinazioni d'uso Gli interventi sulle costruzioni rurali abbandonate e che hanno perso la loro vocazione agricola non essendo più funzionali alla conduzione del fondo e dell'attività agricola principale, possono essere oggetto di destinazioni ed usi diversi dalle limitazioni imposte nelle zone agricole principali. La destinazione d'uso è la residenza (Gf 1) e usi assimilabili. Sono escluse: -le attività che producono rumori, esalazioni o scarichi, ritenuti dannosi, nocivi (Gf2.2); -la destinazione prevalentemente artigianale. Sono consentite: -esercizi pubblici come trattorie, bar, locande, alberghi, etc. (Gf 5.2 comma 7,8,9); -esercizi per la cultura e il tempo libero come circoli culturali, sportivi, attrezzature per il ballo etc. (Gf 5.2 comma 3); -attrezzature connesse all'attività agrituristica (secondo le leggi vigenti: L730 del 05/12/1985 e LR n°10 del 08/06/2007) (Gf 5.2 comma 12). L'immobile non rientra nei beni di valenza storica e corti, bensì l'edificio attiguo.

Prezzo base d'asta: € 190.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 232/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 190.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Borgo Mantovano (MN) - Strada Bugatte n.7, piano P.T.		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 35, Sub. 1, Categoria A2 - Fg. 19, Part. 37, Sub. 1, Categoria F3	Superficie	142,60 mq
Stato conservativo:	L'appartamento risulta in sufficiente stato conservativo, con alcune parti da completare, come per l'arredo del bagno.		
Descrizione:	Abitazione-Trattasi di unità abitativa sita in un contesto condominiale, posto al piano terra e composta da ingresso-soggiorno-cucina, due disimpegni, due letto, e due bagni. Il posto auto, di pertinenza all'appartamento, è ubicato in un edificio rustico separato da quello in cui si trovano gli appartamenti, sempre comunque nell'ambito dell'area cortiva comune a tutte le unità che costituiscono i beni in esecuzione. Si aggiunge il bene comune in un'ampia area cortiva dalla superficie di circa 1.440 mq per i tre beni e un rustico in comune.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal debitore e precisamente: **** Omissis **** nato il **** Omissis **** residente Strada Bugatte n.7 P.T., in qualità di esecutato;		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Borgo Mantovano (MN) - Strada Bugatte n.7, piano P.1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 35, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 19, Part. 37, Sub. 2, Categoria F3	Superficie	146,96 mq
Stato conservativo:	L'appartamento risulta in sufficiente stato conservativo.		
Descrizione:	Abitazione-Trattasi di unità abitativa sita in un contesto condominiale, posto al piano primo e composto da ingresso, soggiorno e cucina, due stanze da letto e due bagni. L'accesso dell'appartamento avviene dal vano scala comune con l'appartamento posto al superiore piano secondo. Il posto auto, di pertinenza all'appartamento, è ubicato in un edificio rustico separato da quello in cui si trovano gli appartamenti, sempre comunque nell'ambito dell'area cortiva comune a tutte le unità che costituiscono i beni in esecuzione. Si aggiunge il bene comune in un'ampia area cortiva dalla superficie di circa 1.440 mq per i tre beni e un rustico in comune.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'appartamento è occupato dal nucleo familiare e precisamente: **** Omissis **** nata il **** Omissis **** residente Strada Bugatte n.7, P.1, moglie; **** Omissis **** nata il **** Omissis **** residente Strada Bugatte n.7, P.1, figlia; **** Omissis **** nato il **** Omissis **** Strada Bugatte n.7, P.1, figlio.		

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Borgo Mantovano (MN) - Strada Bugatte n.7, piano P.2		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 35, Sub. 3, Categoria F3 - Fg. 19, Part. 37, Sub. 3, Categoria F3	Superficie	114,23 mq
Stato conservativo:	L'appartamento risulta in fase di costruzione e di sufficiente stato conservativo, con alcune parti da completare dal punto di vista impiantistico.		
Descrizione:	Abitazione-Trattasi di unità abitativa mansardata sita in un contesto condominiale, posto al piano primo e composto da ingresso, soggiorno e cucina, due stanze da letto, un bagno. L'accesso dell'appartamento avviene dal vano scala comune con l'appartamento posto al superiore piano primo. Il posto auto, di pertinenza all'appartamento, è ubicato in un edificio rustico separato da quello in cui si trovano gli appartamenti, sempre comunque nell'ambito dell'area cortiva comune a tutte le unità che costituiscono i beni in esecuzione. Si aggiunge il bene comune in un'ampia area cortiva dalla superficie di circa 1.440 mq per i tre beni e un rustico in comune.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - STRADA BUGATTE N.7, PIANO P.T.

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Mantova il 17/07/2003
Reg. gen. 10319 - Reg. part. 2437
Quota: 1/1
Importo: € 115.200,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 64.000,00
Spese: € 51.200,00
Percentuale interessi: 4,60 %
Rogante: Stori Giulio
Data: 19/06/2003
N° repertorio: 129312
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Finanziario
Iscritto a Mantova il 12/05/2006
Reg. gen. 8064 - Reg. part. 2174
Quota: 1/1
Importo: € 108.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 60.000,00
Percentuale interessi: 4,50 %
Rogante: Rizzo Francesco
Data: 12/05/2006
N° repertorio: 5397
N° raccolta: 1080

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 16/05/2013
Reg. gen. 4780 - Reg. part. 3370
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Mantova il 19/11/2021
Reg. gen. 14851 - Reg. part. 10563
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****