

fascicolo di causa contenente gli atti storici ed ipotecari senza ravvisare manchevolezze documentali, lo scrivente:

a) reperiva la seguente documentazione (richiesta, e/o utile, per l'espletamento dell'incarico):

- visura e planimetria catastale = estratti dalla banca dati digitale dell'Agenzia delle Entrate;
- copia atti amministrativi edilizi = dichiarazione del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Gabbioneta Binanuova, in data 13.09.2024, al protocollo n.3741/2024;
- atto di compravendita = rogito notaio Roberta Mori in data 20 dicembre 1995, n.2793/72 di repertorio, registrato il 28 dicembre 1995 al n.2411, Serie 1VP e trascritto il 27 dicembre 1995 ai nn.8466/5878;

b) inviava il 10 settembre 2024 lettera raccomandata alla società esecutata, indicando il 18 settembre 2024 quale data per il sopralluogo (che veniva poi regolarmente effettuato e durante il quale si procedeva all'ispezione dell'intero immobile, nonché ad eseguire i necessari rilievi).

Identificazione del bene e sommaria descrizione

Diritto

Il bene de quo risulta interamente di proprietà della società

Bene e ubicazione

Fabbricato ad uso magazzino di materiali edili con annesso reliquato d'area, ubicato in Gabbioneta Binanuova, via Matteotti n.8.



Descrizione

Costruzione ad un piano fuori terra, a pianta rettangolare, della superficie di circa mq. 465 lordi, realizzata alla fine degli anni '60 del secolo scorso, alla quale si accede da via Matteotti, previo transito su area comune con altri beni (mappale 155 del foglio 4).

Caratteristiche costruttive

La struttura portante verticale è costituita da pilastri in cemento armato, la copertura è in capriate di c.a.v., con solaio in latero-cemento, manto in lastre di fibrocemento contenente amianto e lattoneria in lamiera preverniciata. Il tamponamento perimetrale è in muratura con blocchi di cemento intonacato. Le finestre sono in vetro “*u-glass*” ad eccezione di quelle in lato ovest in ferro e policarbonato. Il portone carraio è di tipo scorrevole con la parte inferiore cieca.

L'impianto elettrico (con canaline esterne) la cui ultima dichiarazione di conformità risale al 1999, è da verificare rispetto alla normativa vigente. Il fabbricato non è riscaldato.

L'altezza interna (sotto capriata) con lieve differenza di misura, dovuta ad una diversa quota del pavimento, varia da una minima di m. 5,65 ad una massima di m. 5,55.

Caratteristiche interne

L'intera superficie (mq. 425 circa) è destinata al rimessaggio delle attrezzature edili e allo stoccaggio dei materiali da costruzione. Il pavimento è interamente in battuto di cemento. Le pareti perimetrali sono caratterizzate da quindici finestre di diverse dimensioni (sei da 1,45 x h. 2,20 – quattro



da 1,45 x h. 1,85 – due da 1,70 x h. 1,85 – due da 2,45 x h. 1,85 – una da 2,00 x h. 1,20). L'illuminazione avviene tramite lampade al neon.

All'interno del magazzino sono stati realizzati (sine titolo) due soppalchi, l'uno in lato nord-ovest di mq. 67, l'altro in lato sud-est di mq. 35.

Questi, con struttura portante composta da travi in acciaio, pavimento in parte in cemento grezzo ed in parte in tavole di legno, sono accessibili il primo da scala in legno ed il secondo da manufatto in metallo.

Si dà atto inoltre della presenza di un box prefabbricato da cantiere (*caratterizzato da pareti perimetrali prefabbricate in acciaio, rivestite in lamiera preverniciata e pavimentazione in ceramica*) utilizzato come ufficio, di circa 12 metri quadrati, con altezza interna di m. 2,30).

Reliquato d'area

Di complessivi mq. 29 circa, interposto tra il capannone ed il muro di cinta lungo il confine est, è pavimentato in battuto di cemento e cintato parzialmente sui lati di levante e mezzogiorno.

Stato di manutenzione

Mediocre, rapportato anche alla tipologia di destinazione e utilizzo. A tal proposito, si ritiene opportuna la verifica delle condizioni delle lastre di copertura contenenti fibre di amianto, onde valutare l'eventuale intervento da attuarsi nel breve/medio periodo.

Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

Trattandosi di unità immobiliare catastalmente censita in categoria C/2, non vi è l'obbligo di Attestato di Certificazione Energetica, ai sensi del D.d.u.o. della Regione Lombardia, n.18546 del 18 dicembre 2019, punto 3.2, lettera d).



Inquadramento urbanistico

Attualmente il comparto è allocato nell' "Ambito residenziale di recente impianto-B2" nel vigente P.G.T. del Comune di Gabbioneta Binanuova, disciplinato dall'articolo 18 del Piano delle Regole Integrato. In tale tessuto sono previsti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e nuova edificazione.

Il lotto interessato è da considerarsi urbanisticamente saturo, stante l'utilizzo sin dall'edificazione del capannone di tutta la superficie coperta e della cubatura disponibile previsti dai regolamenti e dagli strumenti urbanistici che si sono succeduti nel tempo.

Rifiuti

All'interno dell'unità immobiliare, salvo verifiche più approfondite di altro tipo, non si è rilevata "alla vista", la presenza di rifiuti urbani e/o speciali, pericolosi.

Storia catastale

Dati catastali attuali

Intestazione =

proprietà per 1/1.

Classamento =

- **foglio 4, mappali 178 e 200**, via Matteotti n.8, piano T, cat. C/2, classe 2[^], consistenza mq. 475, sup. cat. 519 mq., R.C.= €. 613,29.

Variazioni storiche

I due soppalchi descritti a pagina 7 non sono stati rappresentati nella



planimetria catastale corrispondente ai dati riportati nell'atto di pignoramento (si presume peraltro che gli stessi non fossero stati ancora realizzati all'atto della redazione dell'elaborato). Si è provveduto così a presentare la pratica di variazione mediante la sostituzione del grafico raffigurante quanto rilevato in loco.

La pratica è stata approvata e registrata all'Agenzia delle Entrate al numero CR0097052 in data 07 ottobre 2024, registro Ufficiale 0074270.07/10/2024 la cui planimetria è allegata alla presente perizia (all. E).

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

L'identificazione riportata in atti (**mappali 178 e 200**) è da ritenersi corretta per quel che concerne gli identificativi delle particelle, che peraltro non sono cambiati anche successivamente alla sostituzione della planimetria, così come sopra evidenziato.

Giudizio di regolarità Docfa

Vedasi capitolo "*Variazioni storiche*".

Confini (in un sol corpo)

a nord, prima beni di cui ai mappale 177, a muro di fabbrica compreso, poi cortile comune (mappale 155) a muro compreso; **ad est**, prima cortile comune (mappale 155) a muro compreso, indi beni di cui al mappale 198 a muro di recinzione incluso; **a sud**, beni di cui al mappale 179, a muro di fabbrica compreso; **ad ovest**, beni di cui al mappale 279, a muro di fabbrica incluso.

Regolarità urbanistica

Titoli urbanistici

L'edificazione del capannone, già di proprietà del sig. _____ (che ha acquistato l'area sulla quale è stato costruito l'immobile nell'anno

