
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rodighiero Mauro, nell'Esecuzione Immobiliare 336/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	11
Riserve e particolarità da segnalare.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 336/2018 del R.G.E.....	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 63.000,00	15

INCARICO

All'udienza del 27/12/2018, il sottoscritto Arch. Rodighiero Mauro, con studio in Via Tito Speri, 25 - 46100 - Mantova (MN), email mauro.rodighiero@4piu2architetti.it, PEC mauro.rodighiero@archiworldpec.it, Tel. 338 3486844, Fax 0376 327934, 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** - Terreno edificabile ubicato a Ceresara (MN) - via Elettro Bertoni

DESCRIZIONE

Dalla documentazione posta agli atti e in seguito a sopralluogo effettuato in data 01 marzo 2019, si evince che il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da una unità immobiliare definita da un terreno edificabile sito nel comune di Ceresara (MN), in via Elettro Bertoni località Laghetto.

L'area e la lottizzazione in cui si inserisce, si collocano al margine nord del centro abitato, con affaccio diretto su due strade di quartiere raggiungibili dalla Sp 7 denominata via Tre Martiri.

L'area denominata "Laghetto" risulta dotata di tutti i principali sottoservizi si rilevano marciapiedi ad ambo i lati delle strade di quartiere, l'illuminazione pubblica con cabina di trasformazione, le caditoie carrabili per la raccolta delle acque meteoriche.

NATURA DEL DEBITORE E MODALITÀ DI TRASFERIMENTO

Oggetto di pignoramento è un terreno che si configura nello stato di consistenza come rilevato nel sopralluogo eseguito in data 01/03/2019 ossia come un'area priva di fabbricati insistenti sulla stessa. Dall'atto di provenienza risulta che il bene immobile in oggetto è pervenuto alla ditta esecutata quindi come persona giuridica per la quota di 1/1.

L'articolo 36, comma 2, legge 4 agosto 2006 n. 248 di conversione del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, ha definito quale 'area fabbricabile', l'area "utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione o dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo".

In base alla predetta disposizione, un'area si considera edificabile ancor prima della conclusione dell'iter procedimentale per l'approvazione dello strumento urbanistico generale, purché detto documento di pianificazione urbanistica sia stato 'adottato' dal Comune.

Pertanto, la vendita immobiliare, inerente le unità immobiliari pignorate ed in argomento composto da terreno edificabile, sarà soggetta ad IVA con aliquota ordinaria, imposta di registro, ipotecaria e catastale.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Ceresara (MN) - via Elettro Bertoni

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

l'immobile è pervenuto in proprietà esclusiva alla ditta esecutata con atto di compravendita a firma del notaio Marco Pozzoli datato 23/04/2008 al n. 45356 di rep., n.17.548 di racc., trascritta a Castiglione delle Stiviere (MN) in data 05/05/2008 ai n.ri 2225 r.g./1314 r.p..

CONFINI

Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) dell'unità immobiliare censita al catasto urbano di Ceresara (MN) al Fg. 8, mapp. 583:

- ragioni del mappale 702;
- ragioni del mappale 578 via Elettro Bertoni;
- ragioni del mappale 578 via Elettro Bertoni;
- ragioni del mappale 582.

Il tutto come meglio identificato e rappresentato nell'estratto di mappa catastale allegato al presente elaborato peritale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1048,00 mq	1048,00 mq	1,00	1048,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1048,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1048,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1976 al 08/01/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 23 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 3080 Reddito dominicale 29,75 Reddito agrario € 25,45
Dal 08/01/1995 al 22/02/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 23 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 3080 Reddito dominicale 29,75 Reddito agrario € 25,45
Dal 22/02/2002 al 01/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 23 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1940 Reddito dominicale 18,74 Reddito agrario € 16,03
Dal 01/07/2002 al 03/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 23 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1940 Reddito dominicale 18,74 Reddito agrario € 16,03
Dal 03/06/2003 al 25/09/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 23 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1408 Reddito dominicale 13,6 Reddito agrario € 11,63
Dal 25/09/2003 al 22/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 23 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1408 Reddito dominicale 13,6 Reddito agrario € 11,63
Dal 22/02/2006 al 23/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 583 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1048 Reddito dominicale 10,12 Reddito agrario € 8,66
Dal 23/04/2008 al 08/08/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 583 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1048 Reddito dominicale 10,12

		Reddito agrario € 8,66
--	--	------------------------

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
8	583				Seminativo	2	1048	10,12	8,66	

PATTI

come riportato nell'atto di compravendita redatto dal notaio Pozzoli Marco del 23/04/2008 al n. 45356 di rep.:

"Le parti danno atto che l'immobile è compreso nella "Lottizzazione Ceresara" (località Laghetto di Ceresara) di cui alla convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Ceresara a rogito del Notaio Andrea Finadri di Mantova in data 20 agosto 2003, Repertorio n. 28.274/12.027, registrato a Mantova l'1 settembre 2003 al n. 2470 e trascritta a Castiglione delle Stiviere il 19 settembre 2003 ai numeri 4837/2874 ed il successivo atto integrativo a rogito del medesimo Notaio in data 4 aprile 2005 ai numeri 29264/12703, registrato a Castiglione delle Stiviere il 15 aprile 2005 al n. 2525 e trascritto a Castiglione delle Stiviere il 19 aprile 2005 ai numeri 2025/1185, precisandosi che rimangono a carico della società venditrice tutte le opere di urbanizzazione primaria ivi specificate da realizzarsi entro il termine previsto dalla convenzione."

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (01/03/2019) il terreno risultava abbandonato, si rilevano le tubazioni necessarie alle adduzioni degli impianti all'interno del lotto e la presenza di ferri di armatura predisposti in previsione della costruzione della recinzione posta a confine del lotto. Tali elementi metallici risultano oggi corrosi dall'azione delle intemperie e spesso divelti o deformati per urti.

Si riporta uno stato di degrado dovuto alla crescita incontrollata della vegetazione spontanea e all'abbandono in sito di materiali di risulta provenienti probabilmente da cantieri edili vicini.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni con altre ragioni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno edificabile in esame, direttamente accessibile da detta via Elettro Bertoni, è identificato nel comune censuario di Ceresara (MN) al Fg. 8 mapp. 583, della superficie di mq. 1.048.

Si tratta di un'area a quota sensibilmente inferiore rispetto alla quota stradale, servita da

infrastrutture pubbliche (Via E. Bertoni) e priva del collaudo delle opere di urbanizzazione oggetto di convenzione urbanistica.

All'atto del sopralluogo si constatava lo stato di incuria del terreno e l'abbandono di materiale vario all'interno del lotto.

Riguardo alla capacità edificatoria del lotto si rimanda al capitolo "Normativa Urbanistica" ed all'allegato Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Ceresara in data 28/01/2019.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento dell'esecuzione sopralluogo eseguito in data 01/03/2019, al fine di prendere visione dello stato dei luoghi, il terreno, direttamente accessibile da via Elettro Bertoni, risultava libero.

Non è emerso che siano stati stipulati contratti di affitto dell'area oggetto di stima, nè prima nè dopo la notifica dell'atto di pignoramento che è avvenuta in data 08/08/2018.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/01/1995 al 25/09/2003	**** Omissis ****	successione legittima			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/01/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Castiglione delle Stiviere	09/12/1995	4185	3017
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Castiglione delle Stiviere	06/07/1995	15	303		
Dal 25/09/2003 al 23/04/2008	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Andrea Finadri	25/09/2003	28317	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Castiglione delle Stiviere	20/10/2003	5387	3180

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/04/2008 al 08/08/2018	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Marco Pozzoli	23/04/2008	45356	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Castiglione delle Stiviere	05/05/2008	2225	1314
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dalla relazione notarile redatta dallo studio tecnico Trobia s.r.l. ed allegata al fascicolo si evince che il terreno edificabile oggetto di esecuzione deriva da frazionamento del 22/02/2006 protocollo MN0011528 in atti dal 22/02/2006.

In tale documento i mappali 26, 151 e 537 vengono soppressi ed uniti al mappale 23, contestualmente viene creato il mappale 583 (oggetto di esecuzione).

Nella stessa relazione notarile si dichiara che il mappale 537 (ex mappale 20) si trasferisce in piena ed esclusiva proprietà alla società **** Omissis **** nel citato atto di compravendita redatto dal notaio Andrea Finadri in data 25/09/2003.

Si dichiara inoltre che il mappale 20 del foglio 8 sino alla data del 25/09/2003 risultava in piena ed esclusiva proprietà al **** Omissis ****, per averlo ricevuto con atto di compravendita a firma del notaio Luca Lubrano di Ricco del 11/03/1998 al n. 30163 di rep., trascritto a Castiglione delle Stiviere (MN) in data 30/03/1998 ai n. 935r.g./656 r.p..

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento
 Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 30/08/2004
 Reg. gen. 4959 - Reg. part. 1162
 Importo: € 1.000.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 1.000.000,00
 Percentuale interessi: 3,717 %
 Rogante: notaio Andrea Finadri
 Data: 04/08/2004
 N° repertorio: 28846

N° raccolta: 12409

Note: Con annotamento n.ri 2440/578 del 14/05/2008 viene liberato il terreno identificato al catasto terreni del comune di Ceresara al fg. 8 part. 583.

Trascrizioni

- **convenzione edilizia**

Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 19/09/2003

Reg. gen. 4837 - Reg. part. 2874

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Tale convenzione risulta integrata di altre aree con altra formalità trascritta ai n.ri 2025r.g./1185 r.p. del 19/04/2005.

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 15/12/2011

Reg. gen. 5909 - Reg. part. 3819

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 25/09/2018

Reg. gen. 4677 - Reg. part. 2847

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Si segnalano:

- Convenzione Urbanistica redatta in data 04/04/2005 dal notaio Andrea Finadri n. 29.264 di Rep. e 12.703 di Racc. in variante a Convenzione Urbanistica redatta dallo stesso notaio in data 20/08/2003 tra i sig. **** Omissis **** intervenuto per sé ed in qualità di legale rappresentante della ditta **** Omissis ****, ed il sig. **** Omissis **** quali lottizzanti ed il **** Omissis **** rappresentato da **** Omissis **** quale legale rappresentante.

- Convenzione Urbanistica redatta dal notaio Massimo Bertolucci in data 10/08/2018 n. 81.466 di Rep. n. 31.783 di Racc. tra i sig. **** Omissis **** intervenuto per sé ed in qualità di legale rappresentante della ditta **** Omissis ****, ed il sig. **** Omissis **** quali lottizzanti ed il **** Omissis **** rappresentato da **** Omissis **** quale legale rappresentante definiscono gli stralci funzionali del piano attuativo e richiedono proroga alla realizzazione delle previste opere.

Si segnala che nella relazione ipo-catastale redatta dallo studio tecnico Trobia di Mantova in data 23/10/2018 non viene citata la Convenzione Urbanistica redatta dal notaio Massimo Bertolucci in data 10/08/2018 n. 81.466 di Rep. n. 31.783 di Racc.

NORMATIVA URBANISTICA

In data 26/01/2019 si è provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica all'Ufficio Tecnico del comune di Ceresara che lo ha rilasciato in data 28/01/2019.

Da tale documento si evince che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento "ricade in zona C-PL (Piani attuativi adottati/approvati nel P.R.G.C.) la cui normativa è riportata all'articolo 23 delle N.T.A. del Piano delle Regole; nonchè nelle specifiche norme di attuazione al P.L. denominato "Laghetto 2",

approvate con delibera di consiglio comunale n.4 del 11/03/2004."

Leggendo l'art. 23 delle N.T.A. si riporta: "piani attuativi a carattere residenziale, vengono equiparati e normati secondo quanto previsto dalla Zona B3: Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale ad edificazione rada".

Tali zone sono normate dall'art. 21 che riporta tali parametri edificatori:

UF = 0,40 mq/mq

RC = 30 %

SP = 10%

H = 7,50 m. con un massimo di due piani fuori terra

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

A seguito di ricerca presso gli atti presenti all'ufficio tecnico comunale in data 01/03/2019 si rilevano:

- Delibera di Consiglio Comunale n.17 del 18/04/2002, esecutiva, avente per oggetto "Adozione ed approvazione in variante ai sensi della L.R. 23/1997 - art.2 - lett. c) ed f) del Piano attuativo denominato "P.L. Laghetto"";
- Piano di Lottizzazione "Laghetto" progetto a firma del tecnico arch. **** Omissis **** e dei committenti sig.ri **** Omissis ****;
- Delibera di Consiglio Comunale n.39 del 02/08/2002, esecutiva, avente per oggetto: "Approvazione definitiva variante ai sensi della L.R. n.39/1997, art.2 -lett. c) ed f) del piano attuativo denominato P.L. Laghetto"
- Convenzione Urbanistica per l'attuazione del progetto di lottizzazione in località Laghetto di Ceresara (MN) redatta dal notaio Andrea Finadri in data 20/08/2003 n. 28.274 di Rep., n. 12.027 di Racc. (tale atto si riferiva ad un'area complessiva di mq 9.550);
- Variante a Piano di Lottizzazione "Laghetto" a firma del tecnico arch. **** Omissis **** e dei committenti **** Omissis **** e sig.ri **** Omissis **** inviato al comune di Ceresara con nota prot. 106 del 07/01/2004;
- Delibera di Consiglio Comunale n. 70 del 19/12/2003 di adozione del Piano di Lottizzazione in variante "Laghetto 2";
- Delibera di Consiglio Comunale n.4 del 11/03/2004 di approvazione definitiva della variante al Piano di Lottizzazione "Laghetto" indicando quale nuova denominazione della lottizzazione quella di "Laghetto 2";
- Convenzione Urbanistica per l'attuazione del progetto di lottizzazione interessante la zona residenziale C3 di espansione residenziale in località Laghetto di Ceresara (MN) redatta dal notaio Andrea Finadri in data 04/04/2005 n. 29.264 di Rep., n. 12.703 di Racc. (tale atto si riferiva ad un'area complessiva di mq 28.008);
- Richiesta di Proroga e definizione di stralci funzionali in data 23/01/2018 prot.n. 379 a firma di **** Omissis **** e sig.ri **** Omissis ****;
- Delibera di Giunta Comunale n.35 in data 16/04/2018 di concessione di proroga piano particolareggiato d'iniziativa privata;
- Convenzione Urbanistica in seguito alla richiesta di proroga redatta dal notaio Massimo Bertolucci in data 10/08/2018 n. 81.466 di Rep., n. 31.783 di Racc. (tale atto si riferisce ad un'area complessiva di mq. 28.090).

Si rileva nella richiesta datata 23/01/2018 l'istanza di proroga dei termini di ulteriori tre anni della durata di validità della convenzione stipulata in data 04/04/2005. Tale proposta risulta approvata nella Delibera datata 16/04/2018 nella misura di 6 mesi per quanto riguarda il lotto o stralcio funzionale A e di 3 anni per quanto riguarda il lotto funzionale B.

Nell'elaborato grafico allegato alla richiesta di proroga si rileva che il lotto oggetto di esecuzione immobiliare risulta essere collocato nello stralcio funzionale A. Tali termini risultano riportati anche all'art. 4 e riferiti alla data di stipula della Convenzione (datata 10/08/2018).

Non si rileva il collaudo delle opere di urbanizzazione.

Si sottolinea come nell'atto di compravendita datato 23/04/2008 in cui la ditta **** Omissis **** acquista dalla ditta **** Omissis **** sia esplicitato "che rimangono a carico della società venditrice tutte le opere di urbanizzazione primaria ivi specificate da realizzarsi entro il termine previsto dalla convenzione".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Ceresara (MN) - via Elettro Bertoni
Dalla documentazione posta agli atti e in seguito a sopralluogo effettuato in data 01 marzo 2019, si evince che il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da una unità immobiliare definita da un terreno edificabile sito nel comune di Ceresara (MN), in via Elettro Bertoni località Laghetto. L'area e la lottizzazione in cui si inserisce, si collocano al margine nord del centro abitato, con affaccio diretto su due strade di quartiere raggiungibili dalla Sp 7 denominata via Tre Martiri. L'area denominata "Laghetto" risulta dotata di tutti i principali sottoservizi si rilevano marciapiedi ad ambo i lati delle strade di quartiere, l'illuminazione pubblica con cabina di trasformazione, le caditoie carrabili per la raccolta delle acque meteoriche.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 583, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 63.928,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 1 - Terreno edificabile Ceresara (MN) - via Elettro Bertoni	1048,00 mq	61,00 €/mq	€ 63.928,00	100,00	€ 63.928,00
Valore di stima:					€ 63.928,00

Valore di stima: € 63.928,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
rimozione e smaltimento del materiale di scarto presente sul lotto	928,00	€

Valore finale di stima: € 63.000,00

Per la stima del bene in esame, costituito da un terreno edificabile, sono state prese in esame le caratteristiche generali del terreni e del contesto urbano di riferimento, le caratteristiche tecniche e lo stato di conservazione, il grado di commerciabilità sulla base dell'attuale mercato, eventuali apprezzamenti o deprezzamenti rispetto ai valori di riferimento per cause specifiche.

Trattandosi di terreni edificabili, per la determinazione del valore unitario si è fatto riferimento ai valori medi per le aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dei tributi comunali, immutate dall'anno 2015, per le aree classificate "B3 Tessuto Urbano consolidato prevalentemente residenziale ad edificazione rada".

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non si ravvisano riserve o particolarità da segnalare.

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 02/04/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rodighiero Mauro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Ortofoto - Inquadramento territoriale
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estatto di mappa catastale (Aggiornamento al 24/01/2019)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura per soggetto (Aggiornamento al 24/01/2019)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica (Aggiornamento al 28/01/2019)
- ✓ Concessione edilizia - Piano Lottizzazione Laghetto (Aggiornamento al 02/08/2002)
- ✓ Altri allegati - Convenzione Urbanistica (Aggiornamento al 20/08/2003)
- ✓ Altri allegati - Piano Lottizzazione Laghetto 2 (Aggiornamento al 01/01/2004)
- ✓ Altri allegati - Convenzione Urbanistica (Aggiornamento al 04/04/2005)
- ✓ Altri allegati - Convenzione Urbanistica (Aggiornamento al 10/08/2018)
- ✓ Atto di provenienza (Aggiornamento al 23/04/2008)
- ✓ N° 1 Altri allegati - scheda di controllo (Aggiornamento al 01/04/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - riassunto identificativi catastali (Aggiornamento al 01/04/2019)
- ✓ Foto (Aggiornamento al 01/03/2019)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Ceresara (MN) - via Elettro Bertoni

Dalla documentazione posta agli atti e in seguito a sopralluogo effettuato in data 01 marzo 2019, si evince che il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da una unità immobiliare definita da un terreno edificabile sito nel comune di Ceresara (MN), in via Elettro Bertoni località Laghetto. L'area e la lottizzazione in cui si inserisce, si collocano al margine nord del centro abitato, con affaccio diretto su due strade di quartiere raggiungibili dalla Sp 7 denominata via Tre Martiri. L'area denominata "Laghetto" risulta dotata di tutti i principali sottoservizi si rilevano marciapiedi ad ambo i lati delle strade di quartiere, l'illuminazione pubblica con cabina di trasformazione, le caditoie carrabili per la raccolta delle acque meteoriche.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 583, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In data 26/01/2019 si è provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica all'Ufficio Tecnico del comune di Ceresara che lo ha rilasciato in data 28/01/2019. Da tale documento si evince che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento "ricade in zona C-PL (Piani attuativi adottati/approvati nel P.R.G.C.) la cui normativa è riportata all'articolo 23 delle N.T.A. del Piano delle Regole; nonchè nelle specifiche norme di attuazione al P.L. denominato "Laghetto 2", approvate con delibera di consiglio comunale n.4 del 11/03/2004." Leggendo l'art. 23 delle N.T.A. si riporta: "piani attuativi a carattere residenziale, vengono equiparati e normati secondo quanto previsto dalla Zona B3: Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale ad edificazione rada". Tali zone sono normate dall'art. 21 che riporta tali parametri edificatori: UF = 0,40 mq/mq RC = 30 % SP = 10% H = 7,50 m. con un massimo di due piani fuori terra

Prezzo base d'asta: € 63.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 336/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 63.000,00

Bene N° 1 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Ceresara (MN) - via Elettro Bertoni		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 583, Qualità Seminativo	Superficie	1048,00 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo (01/03/2019) il terreno risultava abbandonato, si rilevano le tubazioni necessarie alle adduzioni degli impianti all'interno del lotto e la presenza di ferri di armatura predisposti in previsione della costruzione della recinzione posta a confine del lotto. Tali elementi metallici risultano oggi corrosi dall'azione delle intemperie e spesso divelti o deformati per urti. Si riporta uno stato di degrado dovuto alla crescita incontrollata della vegetazione spontanea e all'abbandono in sito di materiali di risulta provenienti probabilmente da cantieri edili vicini.		
Descrizione:	Dalla documentazione posta agli atti e in seguito a sopralluogo effettuato in data 01 marzo 2019, si evince che il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da una unità immobiliare definita da un terreno edificabile sito nel comune di Ceresara (MN), in via Elettro Bertoni località Laghetto. L'area e la lottizzazione in cui si inserisce, si collocano al margine nord del centro abitato, con affaccio diretto su due strade di quartiere raggiungibili dalla Sp 7 denominata via Tre Martiri. L'area denominata "Laghetto" risulta dotata di tutti i principali sottoservizi si rilevano marciapiedi ad ambo i lati delle strade di quartiere, l'illuminazione pubblica con cabina di trasformazione, le caditoie carrabili per la raccolta delle acque meteoriche.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		