
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lui Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 460/2017 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Canova.....	5
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Moglia (MN) - Via Verdi, 158, piano T-1.....	5
Bene N° 3 - Capannone ubicato a Moglia (MN) - Via Verdi, piano T.....	6
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Verdi.....	6
Lotto 1	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Dati Catastali	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali	15
Lotto 2	15
Completezza documentazione ex art. 567	15
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Moglia (MN) - Via Verdi, 158, piano T-1	15
Bene N° 3 - Capannone ubicato a Moglia (MN) - Via Verdi, piano T	15
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Verdi.....	15
Titolarità	15
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Moglia (MN) - Via Verdi, 158, piano T-1	15
Bene N° 3 - Capannone ubicato a Moglia (MN) - Via Verdi, piano T	16
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Verdi.....	17
Confini.....	17
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Moglia (MN) - Via Verdi, 158, piano T-1	17
Bene N° 3 - Capannone ubicato a Moglia (MN) - Via Verdi, piano T	17
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Verdi.....	18
Consistenza.....	18



Bene N° 2 - Villetta ubicata a Moglia (MN) - Via Verdi, 158, piano T-1	18
Bene N° 3 - Capannone ubicato a Moglia (MN) - Via Verdi, piano T	19
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Verdi	20
Dati Catastali	21
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Moglia (MN) - Via Verdi, 158, piano T-1	21
Bene N° 3 - Capannone ubicato a Moglia (MN) - Via Verdi, piano T	22
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Verdi	23
Precisazioni.....	24
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Moglia (MN) - Via Verdi, 158, piano T-1	24
Bene N° 3 - Capannone ubicato a Moglia (MN) - Via Verdi, piano T	24
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Verdi.....	24
Stato conservativo.....	25
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Moglia (MN) - Via Verdi, 158, piano T-1	25
Bene N° 3 - Capannone ubicato a Moglia (MN) - Via Verdi, piano T	25
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Verdi.....	25
Servitù, censo, livello, usi civici.....	25
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Moglia (MN) - Via Verdi, 158, piano T-1	25
Bene N° 3 - Capannone ubicato a Moglia (MN) - Via Verdi, piano T	25
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Verdi.....	26
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Moglia (MN) - Via Verdi, 158, piano T-1	26
Bene N° 3 - Capannone ubicato a Moglia (MN) - Via Verdi, piano T	26
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Verdi.....	27
Stato di occupazione	27
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Moglia (MN) - Via Verdi, 158, piano T-1	27
Bene N° 3 - Capannone ubicato a Moglia (MN) - Via Verdi, piano T	27
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Verdi.....	28
Provenienze Ventennali.....	28
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Moglia (MN) - Via Verdi, 158, piano T-1	28
Bene N° 3 - Capannone ubicato a Moglia (MN) - Via Verdi, piano T	29
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Verdi.....	31
Formalità pregiudizievoli.....	32
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Moglia (MN) - Via Verdi, 158, piano T-1	32
Bene N° 3 - Capannone ubicato a Moglia (MN) - Via Verdi, piano T	33
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Verdi.....	34
Normativa urbanistica.....	35
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Moglia (MN) - Via Verdi, 158, piano T-1	35
Bene N° 3 - Capannone ubicato a Moglia (MN) - Via Verdi, piano T	35



Bene N° 4 - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Verdi.....	35
Regolarità edilizia.....	36
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Moglia (MN) - Via Verdi, 158, piano T-1	36
Bene N° 3 - Capannone ubicato a Moglia (MN) - Via Verdi, piano T	37
Vincoli od oneri condominiali	39
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Moglia (MN) - Via Verdi, 158, piano T-1	39
Bene N° 3 - Capannone ubicato a Moglia (MN) - Via Verdi, piano T	39
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Verdi	39
Stima / Formazione lotti	39
Lotto 1	39
Lotto 2	41
Riepilogo bando d'asta.....	45
Lotto 1	45
Lotto 2	45
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 460/2017 del R.G.E.....	48
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 61.000,00	48
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 69.500,00	48
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	51
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Canova	51
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Moglia (MN) - Via Verdi, 158, piano T-1	51
Bene N° 3 - Capannone ubicato a Moglia (MN) - Via Verdi, piano T	51
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Verdi.....	52



INCARICO

In data 01/02/2018, il sottoscritto Arch. Lui Alessandro, con studio in Via Trieste, 8 - 46100 - Mantova (MN), email alessandro@studioluipoltronieri.com, PEC alessandro.lui@archiworldpec.it, Tel. 0376 222692, Fax 0376 222692, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/02/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Canova
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Moglia (MN) - Via Verdi, 158, piano T-1
- **Bene N° 3** - Capannone ubicato a Moglia (MN) - Via Verdi, piano T
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Verdi

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA CANOVA

Il compendio immobiliare pignorato di cui al lotto 1 consta di:

- terreno agricolo (unità prevalente), aree a seminativo e fabbricabili, unità collabente con area cortiva annessa, come da visure catastali (All.3).

L'accesso al terreno fg. 30, mapp. 15 e all'unità collabente fg. 21, mapp. 88, è da strada Canova, mentre per le aree di cui al fg. 21 mapp. 90 e 86 avviene attraverso il BCNC di cui al fg. 21 mapp. 89.

Per quanto possibile accertare si presume che la cessione di terreni agricoli sia un'operazione fuori campo Iva, a differenza delle cessioni di terreni edificabili, rilevanti ai fini Iva.

Successivamente al primo sopralluogo ai beni da parte di IVG / SOVEMO, in adempimento all'incarico lo scrivente perito accedeva agli immobili pignorati in data 27/03/2018, alla presenza dell'esecutato, sig. **** Omissis ****.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A MOGLIA (MN) - VIA VERDI, 158, PIANO T-1

Il compendio immobiliare pignorato di cui al lotto 2 si compone di:

- villetta unifamiliare su due livelli, area cortiva e fabbricati di servizio (bene n.2);
- capannone ad uso deposito attrezzi e macchinari agricoli (bene n.3);
- terreno agricolo seminativo irriguo (B) e vigneto (A) (bene n.4);

Il bene n.2, con accesso da via Verdi, consta, in particolare, di abitazione unifamiliare composta, al piano terra, da corridoio di ingresso e distribuzione, pranzo, cucina, due stanze, garage, tettoia, c.t. e vano scala (si precisa che alcune destinazioni d'uso del p.t. non corrispondono a quelle catastali e che gli ambienti non hanno i requisiti igienico - sanitari necessari alla permanenza delle persone); al piano



1, da corridoio di distribuzione, quattro stanze, un servizio igienico e terrazzo con scala esterna sull'area cortiva.

Al fabbricato sono annessi:

- tettoia in adiacenza a c.t. e garage (n.3 schema planimetrico in all. 3 e 4);
- rustico in adiacenza alla c.t. (n.4 schema planimetrico in all. 3 e 4);
- tettoia tra rustico e pollaio (n.5 schema planimetrico in all. 3 e 4);
- pollaio (n.6 schema planimetrico in all. 3 e 4).

In base all'art. 10 primo comma, n. 8-bis), del d.P.R. n. 633 del 1972, come modificato dal decreto-legge n. 83 del 2012, le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli strumentali sono soggette al regime "naturale" di esenzione da IVA, ad eccezione delle seguenti ipotesi:

- 1) cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino degli stessi entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento;
- 2) cessioni poste in essere dalle stesse imprese anche successivamente, nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione;
- 3) cessioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali per le quali nel relativo atto il cedente abbia manifestato espressamente l'opzione per l'imposizione.

Non ricadendo in nessuna delle ipotesi sopra citate, si presume che la vendita della villetta sarà esente IVA.

Successivamente al primo sopralluogo ai beni da parte di IVG / SOVEMO, in adempimento all'incarico, lo scrivente perito accedeva agli immobili pignorati in data 27/03/2018, alla presenza dell'esecutato, sig. **** Omissis ****.

BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA VERDI, PIANO T

Il compendio immobiliare pignorato di cui al lotto 2 si compone di:

- villetta unifamiliare su due livelli, area cortiva e fabbricati di servizio (bene n.2);
- capannone artigianale / deposito attrezzi e macchinari (bene n.3);
- terreno agricolo seminativo irriguo (B) e vigneto (A) (bene n.4);

Il bene n.3, con accesso da via Verdi attraverso l'area cortiva annessa alla villetta di cui al bene n.2, consta, in particolare, di un vano unico a doppia altezza utilizzato come deposito per il ricovero di attrezzi e macchinari agricoli.

Si precisa che il fabbricato (Superficie coperta mq. 235) insiste sul terreno agricolo di cui al bene n.4 (mq. 7390 - mq. 235 = mq. 7155).

La vendita sarà presumibilmente esente IVA.

Successivamente al primo sopralluogo ai beni da parte di IVG / SOVEMO, in adempimento all'incarico, lo scrivente perito accedeva agli immobili pignorati in data 27/03/2018, alla presenza dell'esecutato, sig. **** Omissis ****.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA VERDI



Il compendio immobiliare pignorato di cui al lotto 2 si compone di:
- villetta unifamiliare su due livelli, area cortiva e fabbricati di servizio (bene n.2);
- capannone artigianale / deposito attrezzi e macchinari (bene n.3);
- terreno agricolo seminativo irriguo (B) e vigneto (A) (bene n.4).

Il bene n.4, con accesso da via Verdi, consta in particolare di
TERRENO AGRICOLO suddiviso in due porzioni, A - Vigneto di mq. 2440 e B - Seminativo irriguo di mq. 4950.

Si precisa che sul terreno in esame (FG. 22, MAPPALE 56) insiste per mq. 235 il capannone di cui al bene n. 3.

Per quanto possibile accertare si presume che la cessione di terreno agricolo sia un'operazione fuori campo Iva (a differenza delle cessioni di terreni edificabili, rilevanti ai fini Iva).

Successivamente al primo sopralluogo ai beni da parte di IVG / SOVEMO, in adempimento all'incarico lo scrivente perito accedeva agli immobili pignorati, in data 27/03/2018, alla presenza dell'esecutato, SIG. **** Omissis ****.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Canova

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Relativamente alla completezza della documentazione ex art. 567 cpc si rimanda all'Allegato 7 - check list documenti di procedura agli atti.

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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Il compendio immobiliare pignorato risulta in proprietà per 1/1 all'esecutato, **** Omissis ****, in forza di atto di vendita in Notar Alfredo Plantamura del 08/05/2009 Rep. 82085 trascritto il 21/05/2009 ai nn. 6217/3516 (con il quale il sig. **** Omissis **** ha ceduto la quota di 1/2 dei beni in questione all'esecutato, e in forza del successione ex lege della sig.ra **** Omissis **** apertasi il



18/10/2009, di cui alla denuncia registrata a Suzzara il 22 novembre 2010 al n. 465 vol. 9990, trascritta a Mantova il 21 dicembre 2010 ai nn. 16522/9996 (la quota indivisa di 1/2 passava all'esecutato).

Come si evince dal Certificato di Matrimonio rilasciato da Ufficio Anagrafe - Comune di Moglia in data 27/3/2018 l'esecutato risulta coniugato a far data dal 10/1/2015.

Non comparso alcuna annotazione in certificato di matrimonio, si presume il regime di comunione dei beni tra i coniugi.

CONFINI

Confini, in senso N.E.S.O., per u.i.:

- terreno agricolo ex fg. 30, mapp. 15
con strada Canova, ancora con strada Canova, con part. 16, con altra particella fg. 30;
- unità collabente ex fg. 21, mapp. 88
con part. 89 BCNC, ancora con part. 89 BCNC, con partt. 108 e 91, con strada Canova;
- area fabbricabile ex fg. 21, mapp. 86
con part. 83, con part. 89 BCNCN sui restanti lati;
- terreno ex fg. 21, mapp. 90
con part. 87, con part. 154, con part. 168, con part. 89 BCNC.

Il tutto come meglio in mappa e di fatto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	14010,00 mq	14010,00 mq	1,00	14010,00 mq	0,00 m	T
Unità collabenti	210,00 mq	210,00 mq	0,50	105,00 mq	0,00 m	T
Area cortiva	64,00 mq	64,00 mq	0,50	32,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo	240,00 mq	240,00 mq	0,50	120,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				14267,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14267,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

All'atto di notifica del pignoramento l'esecutato, **** Omissis ****, era intestatario della piena proprietà per 1/1 del compendio in esame (Lotto 1) in forza di atto di vendita in Notar Alfredo Plantamura del 08/05/2009 Rep. 82085 trascritto il 21/05/2009 ai nn. 6217/3516 (con il quale il sig.



**** Omissis **** ha ceduto la quota di 1/2 dei beni in questione all'esecutato) e in forza della successione ex lege della sig.ra **** Omissis **** apertasi il 18/10/2009, di cui alla denuncia registrata a Suzzara il 22 novembre 2010 al n. 465 vol. 9990, trascritta a Mantova il 21 dicembre 2010 ai nn. 16522/9996 (la quota indivisa di 1/2 passava all'esecutato).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	88			F2						

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
21	86						64			
21	90				Seminativo	1	240	2,58	2,23	
30	15				Seminativo irriguo	1	14010	166,91	148,33	

Corrispondenza catastale

Si attesta la rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

Si attesta, per quanto possibile accertare, la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli estratti di mappa esistenti reperiti presso l'Agenzia delle Entrate.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno di cui al fg. 30 mapp. 15 è coltivato e in buone condizioni, mentre le unità collabenti e le aree attigue versano in stato di abbandono (vd. all. 1 - documentazione fotografica).

Per completezza si riporta quanto si legge in atto di provenienza, con particolare riguardo alle condizioni dell'unità collabente: "(...) detto appezzamento di terreno è diviso in due corpi dalla via C. Canova il maggiore dei quali (del tutto ineditato) risulta della catastale estensione di ha 1 a 40 ca 10, mentre il minore (con soprastante fabbricato) risulta della catastale estensione di a 5 ca 14.

Che il suddetto fabbricato, semidiruto, è del tutto inagibile come dalle risultanze della dichiarazione



rilasciata dalla competente autorità del Comune di Moglia in data 02/04/2009 Prot. n. 2.064".

PARTI COMUNI

Il mapp. 89 del fg. 21 costituisce BCNC ai mapp. 86, 88, 90 di cui in Atto di Pignoramento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Per quanto è stato possibile accertare, i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il presente lotto si compone di:

- un terreno agricolo (seminativo irriguo) di cui al fg. 30, mapp. 15, di superficie complessiva di ha 1.40.10, pari a biolche mantovane 4,46, sito in strada Canova a Moglia (MN).

Il fondo non é definito da recinzioni, é collegato alla pubblica via su due lati ed è servito da un sistema di rogge per l'irrigazione.

Seminativo – irriguo è la qualità attribuita al terreno come da visura catastale.

Dal punto di vista catastale (vd. visure All.3) i beni compresi nel lotto 1 di stima sono destinati ai seguenti fini (vd. visura in All. 3):

- un terreno agricolo a Seminativo irriguo;
- un'unità collabente di cui al fg. 21, mapp. 88;
- un'area fabbricabile di cui al fg. 21 mapp. 86 ca 64;
- un'area a seminativo di cui al fg. 21, mapp. 90 a 2 ca 40;

Il terreno di cui al fg. 30 mapp. 15 è coltivato e in buone condizioni, mentre le unità collabenti e le aree attigue versano in stato di abbandono (vd. all. 1 - documentazione fotografica e capitolo:"Stato conservativo").

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità collabente è nello stato descritto e quindi inagibile, le aree annesse sono in stato di abbandono mentre il terreno di cui al fg. 30, mapp. 15 risulta coltivato dall'esecutato stesso.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/11/1952	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi Melli	01/11/1952	4638	2544
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	24/11/1952	4487	3764
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Suzzara	11/11/1952	275	
Dal 13/02/1992	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/02/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	16/04/1994	3401	2443
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Suzzara	17/04/1992	96	358
Dal 08/05/2009	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alfredo Plantamura	08/05/2009	82085	10852
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	21/05/2009	6217	3516
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/10/2009	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/10/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Mantova	21/12/2010	16522	9996
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Suzzara	22/11/2010	465	9990

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Nella Relazione notarile agli atti (Storia della proprietà) si legge: "anteriormente al ventennio i mappali originari 103 fabbricato rurale con diritto alla corte di cui al mappale 106, 105 di Ha 0.02.56, 108 di Ha 0.02.40 e di Ha 1.46.52 del Catasto Rustico da cui derivano i mappali di cui al punto 1) si trovavano in ditta a:

**** Omissis **** fu **** Omissis ****.

Per le formalità pregiudizievoli (sul compendio non gravano, infatti, vincoli od oneri di natura condominiale) si rimanda al capitolo: "Formalità pregiudizievoli" del presente elaborato peritale.

Dall'esame della documentazione agli atti (con particolare riguardo alla certificazione notarile) non è emersa, per quanto possibile accertare, la sussistenza di diritti di usufrutto, uso e abitazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Mantova aggiornate al 02/01/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 28/07/2017
Reg. gen. 9062 - Reg. part. 1355
Importo: € 32.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili**
Trascritto a Mantova il 12/12/2017
Reg. gen. 14668 - Reg. part. 9464



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Si riporta di seguito estratto del Certificato di Destinazione Urbanistica (vd. CDU in All. 9) rilasciato dal Comune di Moglia in data 07/06/2018 (Prot. n. 5258), su richiesta del CTU:

"Viste le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata di cui al Piano di Governo del Territorio, approvato con D.C.C. n. 38 del 11/07/2007 esecutiva, Variante Generale approvata con D.C.C. n. 2 del 21/03/2012, nonchè Variante al Piano delle Regole (Variante n. 1/2013) approvata con D.C.C. n. 29 del 24/07/2013 e Variante alle NTA del Piano delle Regole (Variante n. 1/2015) approvata con D.C.C. n. 3 del 24/03/2013;

Visto il Decreto Legislativo 267/2000;

Visto il Decreto Sindacale di nomina dei responsabili del servizio fino al 31/12/2018, protocollo n. 4426 del 11/05/2018;

ATTESTA

che l'area summenzionata risulta così destinata:

PGT Var 1/2015

- Fg. 30, mapp. 15, "Aree agricole (Art. 10) ricadenti in parte in Area di rispetto fluviale ai sensi del D.lgs 42/2004";
- Fg. 21, mapp. 90, "Aree agricole (Art. 10) ricadenti in Area di rispetto fluviale ai sensi del D.lgs 42/2004";
- Fg. 21, mapp. 86, "Aree agricole (Art. 10)";
- Fg. 22, mapp. 56, "Aree agricole (Art. 10)".

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Come già precedentemente esposto, il compendio immobiliare pignorato di cui al lotto 1 si compone, oltre che di terreno agricolo (unità prevalente), aree a seminativo e fabbricabili, di un'unità collabente con area cortiva annessa (destinazioni da visure catastali).

L'unità collabente consta, in particolare, dei ruderi di fabbricato rurale edificato, presumibilmente, ante 1967.

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.

Si precisa che per i beni di cui al Lotto 1 non si pone alcuna necessità di regolarizzazione edilizia.

Per completezza, a titolo puramente indicativo e sulla base di quanto accertato assumendo opportune informazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Moglia, si elencano gli adempimenti necessari per procedere allo sgombero dei ruderi dell'unità collabente stessa qualora il futuro acquirente lo ritenesse necessario:

- (preventivamente) Autorizzazione Paesistica Zona ex Galasso

diritti di segreteria: € 100 circa

spese tecniche di presentazione: € 500 circa

- Comunicazione, tramite S.C.I.A., con dichiarazione dello stato dell'unità collabente

diritti di segreteria: € 80 circa

spese tecniche di presentazione: € 500 circa

spese tecniche di redazione e presentazione di Tipo Mappale Pregeo di demolizione e varie € 1200 circa,
diritti compresi

con un costo totale presunto e di larga massima dell'ordine di € 2500 circa, IVA e oneri accessori esclusi.

A titolo puramente informativo, si precisa infine che, da indicazioni fornite dall'U.T. del Comune di Moglia, nel caso in cui si intendesse proporre la ricostruzione dell'edificio crollato, tale operazione dovrebbe avvenire nel rispetto di quanto sancito dal DPR n. 380/01 all'art. 3 comma 1 - d (Definizioni degli interventi edilizi) del quale si riporta estratto:

d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la



medesima sagoma dell'edificio preesistente";
(lettera così modificata dal d.lgs. n. 301 del 2002, poi dall'art. 30, comma 1, lettera a), legge n. 98 del 2013).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Le unità immobiliari di cui al lotto 1 non rientrano in contesto condominiale.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Moglia (MN) - Via Verdi, 158, piano T-1
- **Bene N° 3** - Capannone ubicato a Moglia (MN) - Via Verdi, piano T
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Verdi

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A MOGLIA (MN) - VIA VERDI, 158, PIANO T-1

Relativamente alla completezza della documentazione ex art. 567 cpc si rimanda all'Allegato 7 - check list documenti di procedura agli atti.

BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA VERDI, PIANO T

Relativamente alla completezza della documentazione ex art. 567 cpc si rimanda all'Allegato 7 - check list documenti di procedura agli atti.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA VERDI

Relativamente alla completezza della documentazione ex art. 567 cpc si rimanda all'Allegato 7 - check list documenti di procedura agli atti.

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A MOGLIA (MN) - VIA VERDI, 158, PIANO T-1



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Il compendio immobiliare pignorato risulta in proprietà per 1/2 all'esecutato, **** Omissis ****, in forza della successione ex lege della sig.ra **** Omissis **** apertasi il 18/10/2009, di cui alla denuncia registrata a Suzzara il 22 novembre 2010 al n. 465 vol. 9990, trascritta a Mantova il 21 dicembre 2010 ai nn. 16522/9996.

Come si evince dal Certificato di Matrimonio rilasciato da Ufficio Anagrafe - Comune di Moglia in data 27/03/2018 l'esecutato risulta coniugato a far data dal 10/01/2015.

Non comparendo alcuna annotazione in certificato di matrimonio, si presume il regime di comunione dei beni tra i coniugi.

BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA VERDI, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Il compendio immobiliare pignorato risulta in proprietà per 1/2 all'esecutato, **** Omissis ****, in forza della successione ex lege della sig.ra **** Omissis **** apertasi il 18/10/2009, di cui alla denuncia registrata a Suzzara il 22 novembre 2010 al n. 465 vol. 9990, trascritta a Mantova il 21 dicembre 2010 ai nn. 16522/9996.

Come si evince dal Certificato di Matrimonio rilasciato da Ufficio Anagrafe - Comune di Moglia in data



27/3/2018, l'esecutato risulta coniugato a far data dal 10/1/2015.

Non comparendo alcuna annotazione in certificato di matrimonio, si presume il regime di comunione dei beni tra i coniugi.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA VERDI

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Il compendio immobiliare pignorato risulta in proprietà per 1/2 all'esecutato, **** Omissis ****, in forza della successione ex lege della sig.ra **** Omissis **** apertasi il 18/10/2009, di cui alla denuncia registrata a Suzzara il 22 novembre 2010 al n. 465 vol. 9990, trascritta a Mantova il 21 dicembre 2010 ai nn. 16522/9996.

Come si evince dal Certificato di Matrimonio rilasciato da Ufficio Anagrafe - Comune di Moglia in data 27/3/2018 l'esecutato risulta coniugato a far data dal 10/01/2015.

Non comparendo alcuna annotazione in certificato di matrimonio, si presume il regime di comunione dei beni tra i coniugi.

CONFINI

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A MOGLIA (MN) - VIA VERDI, 158, PIANO T-1

Confini, in senso N.E.S.O. e nell'insieme:

bene n. 2 - villetta ex fg. 22, mapp. 70 graff. 95

con part. 56 (terreno), con partt. 68 e 71, con via Verdi, con part. 30 e come meglio in mappa e di fatto.

BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA VERDI, PIANO T

Confini, in senso N.E.S.O.:

bene n. 3 - capannone ex fg. 22, mapp. 137 sub. 1

tutto intorno con part. 56 (terreno) e come meglio in mappa e di fatto.



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA VERDI

Confini, in senso NESO:

bene n. 4 - terreno agricolo ex fg. 22, mapp. 56

con part. 24, con partt. 112 e 71, con part. 70 graff. 95, con partt. 153, 26 e 30 e come meglio in mappa e di fatto.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A MOGLIA (MN) - VIA VERDI, 158, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	97,00 mq	113,80 mq	0,50	56,90 mq	2,50 m	T
Abitazione	97,00 mq	113,80 mq	1,00	113,80 mq	2,90 m	1
Area cortiva	810,00 mq	810,00 mq	0,15	121,50 mq	0,00 m	T
Terrazzo	9,20 mq	9,20 mq	0,25	2,30 mq	0,00 m	1
Centrale termica	10,90 mq	12,80 mq	0,40	5,12 mq	2,50 m	T
Tettoia 1	6,00 mq	6,00 mq	0,20	1,20 mq	2,60 m	T
Rustico	10,90 mq	12,80 mq	0,50	6,40 mq	2,50 m	T
Tettoia 2	9,40 mq	9,40 mq	0,20	1,88 mq	2,60 m	T
Pollaio	12,60 mq	14,80 mq	0,30	4,44 mq	2,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				313,54 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				313,54 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

All'atto di notifica del pignoramento l'esecutato, **** Omissis ****, era intestatario della quota indivisa di 1/2 del compendio in esame (Lotto 2) in forza della successione ex lege della sig.ra **** Omissis **** apertasi il 18/10/2009, di cui alla denuncia registrata a Suzzara il 22 novembre 2010 al n. 465 vol. 9990, trascritta a Mantova il 21 dicembre 2010 ai nn. 16522/9996 (la quota indivisa di 1/2 passava all'esecutato).

IN MERITO ALLA CONSISTENZA DELL'ABITAZIONE SI PRECISA CHE AL PIANO TERRA E' STATO ATTRIBUITO COEFFICIENTE 0,50 DAL MOMENTO CHE TALE LIVELLO NON PRESENTA I REQUISITI IGIENICO - SANITARI (ALTEZZA E FINESTRATURE) DI NORMA PER LOCALI DI PERMANENZA (LE ATTUALI DESTINAZIONI D'USO DEI VANI, TRA L'ALTRO, NON CORRISPONDONO A QUELLE CATASTALI).

SI EVIDENZIA INOLTRE CHE LA CONSISTENZA SOPRA RIPORTATA PER LE UU.II. EDIFICATE IN



ABUSO (TETTOIE, RUSTICO, ETC.) E' INDICATIVA DAL MOMENTO CHE, COME DA RICHIESTA DEL PROCEDENTE (VD. CAPP. PRECISAZIONI E DATI CATASTALI), TALI BENI NON SONO STATI ACCATASTATI.

Si espongono ora i motivi per i quali non si ritiene proponibile, ai fini della comoda divisibilità, la suddivisione in due quote suscettibili di autonomo e libero godimento del bene n. 2.

Innanzitutto si richiama che "il concetto di comoda divisibilità di un immobile presupposto dall'art. 720 cod. civ., postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso".

La villetta di cui al bene n. 2 presenta le caratteristiche di abitazione unifamiliare su due piani f.t. e per tipologia e assetto distributivo interno non si presta ad essere divisa in due appartamenti. La presenza di una scala esterna, che assicura un accesso indipendente al primo piano dal cortile, non costituisce, infatti, condizione sufficiente a garantire la possibilità di creare un'unità abitativa per piano dal momento che, i locali di piano terra, adibiti a funzioni di servizio, di altezza ml. 2,40, non presentano i requisiti igienico-sanitari per la permanenza delle persone. Non appare del resto attuabile l'ipotesi di una suddivisione del fabbricato in due abitazioni di due piani ciascuna, spartite dal corridoio vano scala (che data la sua posizione risulterebbe in comune); soluzione che richiederebbe la completa ristrutturazione della villetta (intervenendo su impianti, assetto distributivo, ecc.) e comporterebbe presumibilmente un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente a quello dell'intero.

BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA VERDI, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Capannone	200,00 mq	235,00 mq	1,00	235,00 mq	6,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				235,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				235,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

All'atto di notifica del pignoramento l'esecutato, **** Omissis ****, era intestatario della quota indivisa di 1/2 del compendio in esame (Lotto 2) in forza della successione ex lege della sig.ra **** Omissis **** apertasi il 18/10/2009, di cui alla denuncia registrata a Suzzara il 22 novembre 2010 al n. 465 vol. 9990, trascritta a Mantova il 21 dicembre 2010 ai nn. 16522/9996 (la quota indivisa di 1/2 passava all'esecutato).



LA CONSISTENZA DEL TERRENO mq. 7155 DEVE INTENDERSI AL NETTO DELLA SUPERFICIE COPERTA DAL CAPANNONE OVVERO mq. 235.

Si espongono ora i motivi per i quali non si ritiene proponibile, ai fini della comoda divisibilità, la suddivisione dei beni n. 3 e 4 (da considerare insieme dal momento che il capannone - bene 3 - è edificato sul terreno - bene 4) in due quote suscettibili di autonomo e libero godimento.

Innanzitutto si richiama che "il concetto di comoda divisibilità di un immobile presupposto dall'art. 720 cod. civ., postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso".

Il capannone (bene n.3) svolge la funzione di deposito attrezzi e macchinari agricoli necessari alla coltivazione del terreno di cui al bene n. 4. Per quanto sia possibile dividere fisicamente il capannone e frazionare il terreno in due parti, si ritiene che tale operazione non risponderebbe al concetto di comoda divisibilità; infatti, determinare due quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento renderebbe presumibilmente necessario individuare una porzione di terreno comune, indispensabile a garantire l'accesso alle due proprietà (porzione di capannone + porzione di terreno), a scapito della superficie coltivabile e con un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA VERDI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	7155,00 mq	7155,00 mq	1,00	7155,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				7155,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7155,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

All'atto di notifica del pignoramento l'esecutato, **** Omissis **** (in regime di comunione dei beni), era intestatario della quota indivisa di 1/2 del compendio in esame (Lotto 2) in forza della successione ex lege della sig.ra **** Omissis **** apertasi il 18/10/2009, di cui alla denuncia registrata a Suzzara il 22 novembre 2010 al n. 465 vol. 9990, trascritta a Mantova il 21 dicembre 2010 ai nn. 16522/9996 (la quota indivisa di 1/2 passava all'esecutato).

SI PRECISA CHE LA CONSISTENZA DEL TERRENO, mq. 7155, DEVE INTENDERSI AL NETTO DELLA SC DAL CAPANNONE mq. 235;

LA SUPERFICIE COMPLESSIVA DEL TERRENO SAREBBE: MQ. 2440 + MQ. 4950= MQ. 7390.



Si espongono ora i motivi per i quali non si ritiene proponibile, ai fini della comoda divisibilità, la suddivisione in due quote suscettibili di autonomo e libero godimento dei beni n. 3 e 4 (da considerare insieme dal momento che il capannone - bene 3 - è edificato sul terreno - bene 4).

Innanzitutto si richiama che “il concetto di comoda divisibilità di un immobile presupposto dall'art. 720 cod. civ., postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso”.

Il capannone (bene n.3) svolge la funzione di deposito attrezzi e macchinari agricoli necessari alla coltivazione del terreno di cui al bene n. 4. Per quanto sia possibile dividere fisicamente il capannone e frazionare il terreno in due parti, si ritiene che tale operazione non risponderebbe al concetto di comoda divisibilità; infatti, determinare due quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento renderebbe presumibilmente necessario individuare una porzione di terreno comune, indispensabile a garantire l'accesso alle due proprietà (porzione di capannone + porzione di terreno), a scapito della superficie coltivabile e con un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero.

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A MOGLIA (MN) - VIA VERDI, 158, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	70			A7	2	6,5	164	352,48	T-1	95

Corrispondenza catastale

Si attesta la rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

Manca invece corrispondenza tra stato dei luoghi ed estratti di mappa e planimetrie catastali esistenti, come reperiti presso l'Agenzia delle Entrate.

In particolare:

come indicato nello schema planimetrico di cui agli allegati 3 e 4, sull'area fg. 22, part. 70=95, insistono alcune costruzioni in abuso mai accatastate.

Secondo quanto accertato mediante i controlli eseguiti in sito e presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Mantova, non è mai stato presentato Tipo Mappale per costruzione di tali fabbricati (in comproprietà all'esecutato) e, pertanto, la mappa catastale (fg. 22 del Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Moglia) non risulta congrua alle planimetrie e allo stato dei luoghi.



Inoltre, le schede catastali (anno 1972) dei fabbricati esistenti, reperite presso l'Agenzia delle Entrate, presentano molteplici difformità rispetto allo stato dei luoghi (sia per distribuzione interna e destinazione d'uso di alcuni locali che per la costruzione di nuovi corpi).

Per completezza si elencano le operazioni che saranno necessarie al fine di regolarizzare la situazione catastale dell'intero Lotto 2 (già indicate nell'istanza CTU di maggiori costi di procedura, agli atti, allo scopo di portarne a conoscenza le parti) ovvero:

redazione di

- n. 1 tipo mappale PREGEO di frazionamento e nuova costruzione;
 - n. 6 schede planimetriche DOCFA (A/7, C/6, C/2) di accatastamento e variazione;
 - n. 1 elaborato planimetrico DOCFA, obbligatorio oltre le 3 unità imm.;
- per variazioni / accatastamento, al fine di adeguare la documentazione catastale.

Si precisa che per volontà del Procedente, non si è proceduto in questa sede a tali aggiornamenti. Per individuare i fabbricati non identificati catastalmente si è dovuto comunque provvedere al rilievo metrico e fotografico degli stessi e alla restituzione grafica, mediante schema planimetrico con relativa legenda, allo scopo di poter individuare, descrivere e valutare tutti i beni presenti allo stato di fatto (All.3 e 4).

BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA VERDI, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	137	1		C2	3	235		230,6	T	

Corrispondenza catastale

Si attesta la rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

Manca invece la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa (il fabbricato non risulta inserito); non è inoltre disponibile la planimetria catastale in quanto il bene è considerato fabbricato fantasma, come da indicazioni reperite presso l'Agenzia delle Entrate.

In particolare, dai controlli eseguiti in sito e presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio della Provincia di Mantova, non è mai stato presentato Tipo Mappale per costruzione di diversi fabbricati in proprietà all'esecutato e pertanto, la mappa catastale (fig. 22 del Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Moglia) non risulta congrua alle planimetrie nonchè allo stato dei luoghi.

Per completezza si elencano le operazioni che saranno necessarie al fine di regolarizzare la situazione catastale dell'intero Lotto 2 (già indicate dal CTU nell'istanza di maggiori costi di procedura agli atti, allo scopo di portarne a conoscenza le parti) ovvero:

redazione di



- n. 1 tipo mappale PREGEO di frazionamento e nuova costruzione;
- n. 6 schede planimetriche DOCFA (A/7, C/6, C/2) di accatastamento e variazione;
- n. 1 elaborato planimetrico DOCFA, obbligatorio oltre le 3 unita` imm.;

per variazioni / accatastamento, al fine di adeguare la documentazione catastale.

Si precisa che per volontà del Procedente, non si è proceduto in questa sede a tali aggiornamenti.

Per individuare i fabbricati non identificati catastalmente si è comunque provveduto al rilievo metrico e fotografico degli stessi e alla restituzione grafica, mediante schema planimetrico con relativa legenda, allo scopo di poter descrivere e valutare tutti i beni presenti allo stato di fatto (All.3 e 4).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA VERDI

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
22	56		A		Vigneto	2	2440	31,97	20,18	
22	56		B		Seminativo irriguo	2	4950	54,68	47,29	

Corrispondenza catastale

Si attesta la rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

Manca invece corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa come reperita presso l'Agenzia delle Entrate.

In particolare, dai controlli eseguiti in sito e presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio della Provincia di Mantova, non e` mai stato presentato Tipo Mappale per costruzione del fabbricato (bene n. 3) in comproprietà all'esecutato e pertanto, la mappa catastale (fg. 22 del Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Moglia) non risulta congrua allo stato dei luoghi.

Le operazioni che saranno necessarie al fine di regolarizzare la situazione catastale sono quelle già indicate nell'istanza CTU di maggiori costi di procedura, ovvero:

redazione di Tipo Mappale di nuova costruzione / frazionamento PREGEO

nuovo accatastamento per la scheda planimetrica del manufatto (capannone).

Il sottoscritto CTU, dopo il sopralluogo del 27 marzo 2018. portava a conoscenza le parti degli adempimenti necessari alla regolarizzazione catastale di planimetrie e mappa di cui al lotto 2 evidenziando i maggiori costi di procedura.

Per volontà del Procedente non si è proceduto in questa sede agli aggiornamenti, come da istanza al CTU agli atti.

Per individuare i fabbricati ora non identificati catastalmente si è comunque provveduto al rilievo



metrico e fotografico degli stessi e alla restituzione grafica mediante schema planimetrico con relativa legenda, allo scopo di poter descrivere e valutare tutti i beni presenti allo stato di fatto (All.3 e 4).

PRECISAZIONI

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A MOGLIA (MN) - VIA VERDI, 158, PIANO T-1

Si precisa che:

come verificato in occasione del sopralluogo e attestato nella relazione di CTU, lo stato dei luoghi ha rivelato la presenza di alcuni manufatti edificati in abuso insistenti sull'area cortiva esclusiva dell'abitazione di cui al bene n. 2. Pertanto, come da incarico ricevuto, lo scrivente CTU ha quindi provveduto a sottoporre al GE istanza di maggiori costi allo scopo di provvedere alla regolarizzazione catastale del compendio in esame.

Adeguamento per il momento sospeso, come da istanza del Procedente.

Si evidenzia che, dovendo comunque procedere alla descrizione dei beni ed loro valutazione, il sottoscritto CTU ha provveduto a rilevare celerimetricamente e fotograficamente i manufatti, singolarmente e nell'insieme, determinandone la consistenza fisica.

Si ricorda che per la vendita dei beni sarà necessario provvedere agli adeguamenti catastali come descritti nell'istanza di maggiori costi marzo 2018 e richiamati nel capitolo Dati catastali, integrando la CTU, sempre salvo eventuali vizi occulti non rilevati al momento.

BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA VERDI, PIANO T

Si precisa che:

come verificato in occasione del sopralluogo e attestato nella relazione di CTU, lo stato dei luoghi ha rivelato la presenza di alcuni manufatti edificati in abuso o comunque non accatastati, tra i quali il capannone di cui al bene n. 3.

Pertanto come da incarico ricevuto lo scrivente CTU ha quindi provveduto a sottoporre al GE istanza di maggiori costi allo scopo di provvedere alla regolarizzazione catastale del compendio in esame.

Adeguamento per il momento sospeso, come da istanza del Procedente.

Si evidenzia che dovendo comunque descrivere i beni e valutarli, il sottoscritto CTU ha provveduto a rilevare celerimetricamente e fotograficamente i manufatti singolarmente e nell'insieme determinandone la consistenza fisica.

Si ricorda che per la vendita dei beni sarà necessario provvedere agli adeguamenti catastali come descritti nell'istanza di maggiori costi di CTU marzo 2018 e richiamati nel capitolo Dati catastali, integrando la CTU, sempre salvo eventuali vizi occulti non rilevati al momento del sopralluogo.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA VERDI

Si precisa che:

come verificato in occasione del sopralluogo e attestato nella relazione di CTU, lo stato dei luoghi ha rivelato la presenza di alcuni manufatti edificati in abuso o comunque non accatastati, tra i quali il capannone di cui al bene n. 3 che insiste sul terreno di cui al bene n. 4.



Pertanto come da incarico ricevuto lo scrivente CTU ha quindi provveduto a sottoporre al GE istanza di maggiori costi allo scopo di provvedere alla regolarizzazione catastale del compendio in esame.

Adeguamento per il momento sospeso, come da istanza del Procedente.

Si evidenzia che dovendo comunque descrivere i beni e valutarli, il sottoscritto CTU ha provveduto a rilevare celerimetricamente e fotograficamente i manufatti singolarmente e nell'insieme determinandone la consistenza fisica.

Si ricorda che per la vendita dei beni sarà necessario provvedere agli adeguamenti catastali come descritti nell'istanza di maggiori costi di CTU marzo 2018 e richiamati nel capitolo Dati catastali, integrando la CTU, sempre salvo eventuali vizi occulti non rilevati al momento del sopralluogo.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A MOGLIA (MN) - VIA VERDI, 158, PIANO T-1

Residenza e rustici annessi con area cortiva (fg. 22 mapp. 70 graff. 95) versano in stato di parziale incuria (vd. all. 1 - documentazione fotografica). Gli impianti presenti sono presumibilmente da adeguare e/o sostituire.

BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA VERDI, PIANO T

Come si evince dalla documentazione fotografica (all.1), le finiture del capannone utilizzato per il ricovero attrezzi e macchinari agricoli sono di tipo industriale e il livello manutentivo è normale.

Secondo quanto accertato esaminando gli atti depositati presso l'U.T. del Comune di Moglia, l'immobile è dotato del solo impianto elettrico, del quale non si può attestare la conformità mancando la relativa certificazione.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA VERDI

Il terreno ex fg. 22 mapp. 56 è coltivato e in buone condizioni, una porzione di mq. 235 risulta coperta dalla costruzione del capannone ad uso ricovero attrezzi e macchinari agricoli (bene n. 4) in stato di manutenzione normale (vd. all. 1 - documentazione fotografica).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A MOGLIA (MN) - VIA VERDI, 158, PIANO T-1

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Per quanto è stato possibile accertare, i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o usi civici.

BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA VERDI, PIANO T

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Per quanto è stato possibile accertare, i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o usi civici.



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA VERDI

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Per quanto è stato possibile accertare, i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A MOGLIA (MN) - VIA VERDI, 158, PIANO T-1

Il bene n.2, consta di civile abitazione presumibilmente edificata tra il 1970 e il 1972, distribuita su due piani, con annessi garage, rustici, tettoie, pollaio, c.t. ed area cortiva esclusiva (vd. schema planimetrico in all. 3 e 4).

Per quanto possibile accertare in sede di sopralluogo e come dagli atti reperiti (All. 4) le strutture portanti dell'edificio constano di fondazioni di cui non è dato sapere la tipologia; travi e pilastri in getto di c.a.; solai in laterocemento; tetto in muricci e tavelloni con sovrastante manto di copertura.

L'abitazione ha esposizione su tutti i lati e si compone di:

corridoio di ingresso e distribuzione, pranzo, cucina, due stanze, garage, tettoia, c.t. e vano scala, al piano terra (si precisa che alcune destinazioni d'uso del p.t. non corrispondono a quelle catastali e che gli ambienti non hanno i requisiti igienico-sanitari per la permanenza delle persone);
corridoio di distribuzione, quattro stanze, un servizio igienico e terrazzo con scala esterna sull'area cortiva, al piano primo.

L'altezza interna è di 2,40 ml. al piano terra e di 2,90 ml. al piano primo.

L'unità abitativa ha pareti esterne e interne intonacate e dipinte; pavimenti (e rivestimenti, ove presenti) in mattonelle di ceramica, ai piani terra e primo; infissi esterni in legno (con oscuri esterni dello stesso materiale o avvolgibili); porte interne in legno con specchiature in vetro.

Il rivestimento della scala interna è in marmo. Il piano primo è altresì raggiungibile da scala in ferro e marmo esterna.

Come si evince dalla documentazione fotografica (vd. all.1) le finiture sono di tipo economico e il livello manutentivo è inadeguato per infissi, rivestimenti/intonaci, pavimenti e facciate. Gli impianti (elettrico, idrico, termico, di climatizzazione), per quanto possibile accertare, sono da adeguare o sostituire.

Secondo quanto accertato assumendo informazioni presso l'U.T. del Comune di Moglia, le dichiarazioni di conformità degli impianti non esistono in quanto i lavori sono terminati prima dell'entrata in vigore della L. 46/90.

L'area cortiva esclusiva, delimitata da recinzione (costituita da muretto in calcestruzzo con soprastante struttura metallica), provvista di cancelli di accesso carraio e pedonale distinti, è organizzata a verde sul fronte verso strada (S) (in condizioni manutentive non ottimali), provvista di percorso carraio ad Est e di area di sosta e movimentazione sul retro (N).

BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA VERDI, PIANO T

Il bene n.3, consta di capannone ad uso deposito attrezzi e ricovero macchinari agricoli edificato su un unico livello tra il 1998 e il 2001. Si precisa che il fabbricato (Superficie coperta mq. 235) insiste sul terreno agricolo di cui al bene n.4 (mq. 7390 - mq. 235 = mq. 7155) - vd. schema planimetrico in all. 3 e



4).

Per quanto possibile accertare in sede di sopralluogo e secondo quanto attestato dalla Relazione Tecnica di Variante al progetto (vd. All. 4) la struttura del fabbricato è costituita da "fondazioni continue in calcestruzzo, muratura in elevazione in c.a. per il primo tratto e per la parte fuori terra in laterizio portante alveolare intonacato internamente ed esternamente, cordolo in c.a. di coronamento e copertura in travette in c.a. leggere e tavelloni interposti, manto di copertura in fibrocemento ecologico".

Il capannone, ha esposizione su tutti i lati e si compone di un unico vano di altezza interna 4,80 ml. in gronda e 6,30 ml. al colmo.

Il bene ha pavimentazione in battuto di cls ed infissi esterni di tipo industriale.

Come si evince dalla documentazione fotografica (all.1) le finiture sono di tipo industriale e il livello manutentivo è adeguato e normale.

Secondo quanto accertato esaminando gli atti depositati presso l'U.T. del Comune di Moglia, l'immobile è dotato del solo impianto elettrico, ma manca la dichiarazione di conformità, che non si può pertanto attestare.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA VERDI

Il bene n. 4 consta di un terreno agricolo in due porzioni. Porzione A - Vigneto di mq. 2440 e B - seminativo irriguo di mq. 4950, di superficie complessiva di ha 0.73.90 pari a biolche mantovane 2,35, sito in via Verdi a Moglia (MN).

Il fondo, servito da sistema di rogge per l'irrigazione, non é definito da recinzioni ed é accessibile dalla pubblica via attraversando l'area cortiva ex fg. 22 mapp. 70 graffato mapp. 95.

Vigneto e Seminativo – irriguo è la qualità attribuita al terreno come da visura catastale.

Dal punto di vista urbanistico l'appezzamento di terreno di cui al Fg. 22, mapp. 56, è destinato ad "Aree agricole (Art. 10)", come attestato dal C.D.U. in All. 9.

Come già evidenziato al capitolo "Consistenza" del bene n. 4, si precisa che sul terreno in esame (FG. 22, Mapp. 56) insiste per mq. 235 il capannone di cui al bene n. 3, quindi la superficie libera è di mq. 7155 per detrazione di mq. 235 coperti dal capannone.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A MOGLIA (MN) - VIA VERDI, 158, PIANO T-1

Le unità di cui al fg. 22 mapp. 70 graff. 95 (bene n. 2) - residenza, rustici annessi e area cortiva - sono occupate dall'esecutato e dai suoi familiari.

BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA VERDI, PIANO T



Il capannone di cui al fg. 22 mapp. 137 sub. 1 è occupato ed utilizzato dall'esecutato, che coltiva inoltre il terreno di cui al fg. 22, mapp. 56.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA VERDI

Il terreno agricolo di cui al fg. 22, mapp. 56 (bene n. 4), per quanto possibile accertare è coltivato dall'esecutato, come da lui stesso dichiarato in occasione del sopralluogo.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A MOGLIA (MN) - VIA VERDI, 158, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/02/1964	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Cocconcelli	15/02/1964	3257	1555
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	20/02/1964	1313	859
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Suzzara	18/02/1964	105	
Dal 13/02/1992	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/02/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	16/04/1994	3401	2443
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Suzzara	17/04/1992	96	358



Dal 18/10/2009	**** Omissis ****	Atto di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/10/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	21/12/2010	16522	9996
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Suzzara	22/09/2010	465	9990		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Nella Relazione notarile agli atti (Storia della proprietà) si legge: "anteriormente al ventennio i mappali originari 56 di Ha 0.80.70, 58 di Ha 0.03.00 del fg. 22 del Catasto Terreni da cui derivano i mappali di cui al punto 2) si trovavano in ditta a:

**** Omissis **** nato a Moglia il 5 gennaio 1927;

**** Omissis **** nata a Moglia il 21 maggio 1928;

**** Omissis **** nato a Moglia il 25 maggio 1929;

**** Omissis **** nato a Moglia il 10 febbraio 1933,

ciascuno per la quota indivisa di 1/4;

**** Omissis ****, nata a Moglia il 17 dicembre 1906, per il diritto di usufrutto parziale.

Per le formalità pregiudizievoli (sul compendio non gravano, infatti, vincoli od oneri di natura condominiale) si rimanda al capitolo: "Formalità pregiudizievoli" del presente elaborato peritale.

Dall'esame della documentazione agli atti (con particolare riguardo alla certificazione notarile) non è emersa, per quanto possibile accertare, la sussistenza, allo stato attuale, di diritti di usufrutto, uso e abitazione.

BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA VERDI, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/02/1964	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Cocconcelli	15/02/1964	3257	1555



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	20/02/1964	1313	859
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Suzzara	18/02/1964	105	
Dal 13/02/1992	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/02/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	16/04/1994	3401	2443
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Suzzara	17/04/1992	96	358
Dal 18/10/2009	**** Omissis ****	Atto di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/10/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	21/12/2010	16522	9996
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Suzzara	22/09/2010	465	9990

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Nella Relazione notarile agli atti (Storia della proprietà) si legge: "anteriormente al ventennio i mappali originari 56 di Ha 0.80.70, 58 di Ha 0.03.00 del fg. 22 del Catasto Terreni da cui derivano i mappali di cui al punto 2) si trovavano in ditta a:

**** Omissis **** nato a Moglia il 5 gennaio 1927;



**** Omissis **** nata a Moglia il 21 maggio 1928;
 **** Omissis **** nato a Moglia il 25 maggio 1929;
 **** Omissis **** nato a Moglia il 10 febbraio 1933,
 ciascuno per la quota indivisa di 1/4;
 **** Omissis ****, nata a Moglia il 17 dicembre 1906, per il diritto di usufrutto parziale.

Per le formalità pregiudizievoli (sul compendio non gravano, infatti, vincoli od oneri di natura condominiale) si rimanda al capitolo: "Formalità pregiudizievoli" del presente elaborato peritale.

Dall'esame della documentazione agli atti (con particolare riguardo alla certificazione notarile) non è emersa, per quanto possibile accertare, la sussistenza, allo stato attuale, di diritti di usufrutto, uso e abitazione.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA VERDI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/02/1964	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Cocconcelli	15/02/1964	3257	1555
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	20/02/1964	1313	859
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Suzzara	18/02/1964	105	
Dal 13/02/1992	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/02/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	16/04/1994	3401	2443
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Suzzara	17/04/1992	96	358
Dal 18/10/2009	**** Omissis ****	Atto di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/10/2009		
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		



		Mantova	21/12/2010	16522	9996
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Suzzara	22/09/2010	465	9990

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Nella Relazione notarile agli atti (Storia della proprietà) si legge: "anteriormente al ventennio i mappali originari 56 di Ha 0.80.70, 58 di Ha 0.03.00 del fg. 22 del Catasto Terreni da cui derivano i mappali di cui al punto 2) si trovavano in ditta a:

**** Omissis **** nato a Moglia il 5 gennaio 1927;

**** Omissis **** nata a Moglia il 21 maggio 1928;

**** Omissis **** nato a Moglia il 25 maggio 1929;

**** Omissis **** nato a Moglia il 10 febbraio 1933,

ciascuno per la quota indivisa di 1/4;

**** Omissis ****, nata a Moglia il 17 dicembre 1906, per il diritto di usufrutto parziale.

Per le formalità pregiudizievoli, (sul compendio non gravano, infatti, vincoli od oneri di natura condominiale) si rimanda al capitolo: "Formalità pregiudizievoli" del presente elaborato peritale.

Dall'esame della documentazione agli atti (con particolare riguardo alla certificazione notarile) non è emersa, per quanto possibile accertare, la sussistenza, allo stato attuale, di diritti di usufrutto, uso e abitazione.

Si precisa che si è presa visione dell'atto di provenienza (non depositato agli atti né fornito dall'esecutato) presso La Conservatoria dei Registri - Ufficio del Territorio di Mantova - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A MOGLIA (MN) - VIA VERDI, 158, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Mantova aggiornate al 02/01/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 28/07/2017



Reg. gen. 9062 - Reg. part. 1355
Importo: € 32.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili**
Trascritto a Mantova il 12/12/2017
Reg. gen. 14668 - Reg. part. 9464
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - CAPANNONE UBIcato A MOGLIA (MN) - VIA VERDI, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Mantova aggiornate al 02/01/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 28/07/2017
Reg. gen. 9062 - Reg. part. 1355
Importo: € 32.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Atto di costituzione di vincolo di destinazione**
Trascritto a Mantova il 17/04/1988
Reg. gen. 3308-3309 - Reg. part. 2274-2275
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: In atto di costituzione di vincolo di destinazione in data 6 aprile 1998 n.ro 66717 di rep. Notaio Mario Binelli, le signore **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno vincolato a favore del Comune di Moglia la sup. di mq. 2600 del mapp. 56 del Fg. 22.
- **Pignoramento Immobili**
Trascritto a Mantova il 12/12/2017
Reg. gen. 14668 - Reg. part. 9464
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA VERDI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Mantova aggiornate al 02/01/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 28/07/2017
Reg. gen. 9062 - Reg. part. 1355
Importo: € 32.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Atto di costituzione di vincolo di destinazione**
Trascritto a Mantova il 17/04/1998
Reg. gen. 3308-3309 - Reg. part. 2274-2275
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: In atto di costituzione di vincolo di destinazione in data 6 aprile 1998 n.ro 66717 di rep. Notaio Mario Binelli, le signore **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno vincolato a favore del Comune di Moglia la sup. di mq. 2600 del mapp. 56 del Fg. 22.
- **Pignoramento Immobili**
Trascritto a Mantova il 12/12/2017
Reg. gen. 14668 - Reg. part. 9464
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

In merito all'Atto di costituzione di vincolo di destinazione trascritto a Mantova il 17/04/1998 Reg. gen. 3308-3309 - Reg. part. 2274-2275, a favore di COMUNE DI MOGLIA contro **** Omissis **** e **** Omissis ****, si precisa che si è presa visione dell'atto stesso (Atto di Impegno Unilaterale n. 66.717 di Rep.) presso la Conservatoria dei Registri - Ufficio del Territorio di Mantova - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova.

In atto si legge: "**** Omissis **** e **** Omissis **** dichiarano di essere proprietarie in parti uguali dell'appezzamento di terreno agricolo distinto nell'NCT alla Partita 3438 Fg. 22 mapp. 56 di ha 0.73.90 e di avere richiesto al Comune di Moglia la concessione per la costruzione di fabbricato da adibire a ricovero attrezzi agricoli, allo scopo di ottenere dal Comune stesso la predetta concessione le stesse

in primo luogo

costituiscono a favore del Comune servitù "non aedificandi" su una porzione del sopracitato terreno (...) di totali mq. 2600 ai sensi dell'art. 2, 5° comma L.R. 07.06.1980 n. 93. Detta porzione risulta delimitata in rosso nella planimetria che si allega alla presente scrittura privata;

in secondo luogo

le stesse assumono formale impegno ai sensi dell'art. 3 della legge medesima a mantenere la



destinazione del fabbricato costruendo al servizio dell'attività agricola del fondo e a non modificare la destinazione d'uso del fabbricato in progetto.

Tale vincolo decadrà a seguito di variazione della destinazione di zona riguardante l'area interessata operata dagli strumenti urbanistici generali".

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A MOGLIA (MN) - VIA VERDI, 158, PIANO T-1

Il bene n. 2 da PGT vigente ricade in Tc2: aree prevalentemente residenziali e di completamento a media densità - Art. 8 delle NTA di PGT Comune di Moglia (vd. estratto in all. 4).

BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA VERDI, PIANO T

Il bene n. 3,

Capannone: ricade in ambiti di interazione tra sistema insediativo e sistema agricolo - Art. 10 delle NTA di PGT Comune di Moglia.

Terreno (sul quale è edificato il capannone stesso) bene 4: Vedi Allegato 9 di CTU: Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU): ricade in ambiti di interazione tra sistema insediativo e sistema agricolo - Art. 10 delle NTA di PGT Comune di Moglia.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA VERDI

Si riporta di seguito estratto del Certificato di Destinazione Urbanistica (vd. CDU in All. 9) rilasciato dal Comune di Moglia in data 07/06/2018 (Prot. n. 5258), su richiesta del CTU:

"Viste le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata di cui al Piano di Governo del Territorio, approvato con D.C.C. n. 38 del 11/07/2007 esecutiva, Variante Generale approvata con D.C.C. n. 2 del 21/03/2012, nonché Variante al Piano delle Regole (Variante n. 1/2013) approvata con D.C.C. n. 29 del 24/07/2013 e Variante alle NTA del Piano delle Regole (Variante n. 1/2015) approvata con D.C.C. n. 3 del 24/03/2013;

Visto il Decreto Legislativo 267/2000;

Visto il Decreto Sindacale di nomina dei responsabili del servizio fino al 31/12/2018, protocollo n. 4426 del 11/05/2018;

ATTESTA

che l'area summenzionata risulta così destinata:

PGT Var 1/2015

- Fig. 30, mapp. 15, "Aree agricole (Art. 10) ricadenti in parte in Area di rispetto fluviale ai sensi del D.lgs 42/2004";

- Fig. 21, mapp. 90, "Aree agricole (Art. 10) ricadenti in Area di rispetto fluviale ai sensi del D.lgs 42/2004";

- Fig. 21, mapp. 86, "Aree agricole (Art. 10)";



- Fg. 22, mapp. 56, "Aree agricole (Art. 10)".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A MOGLIA (MN) - VIA VERDI, 158, PIANO T-1

L'immobile non 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 villetta di cui al bene n. 2 è stata edificata tra il 1964 e il 1965 in forza dei seguenti atti autorizzativi (PCE n. 9/64) emessi dal Comune di Moglia:

- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili rilasciato in data 17/03/1964;
- Inizio lavori in data 15/09/1964, fine lavori in data 11/11/1965;
- Certificazione d'uso per le opere in c.a. rilasciata dalla Prefettura in data 19/11/1965;
- Autorizzazione di Abitabilità in data 15/07/1971.

In merito all'Abitabilità si precisa che - secondo quanto dichiarato dall'U.T. comunale e come meglio specificato più sotto - dovrà essere nuovamente conseguita a conclusione dell'iter di sanatoria di quanto edificato successivamente in abuso.

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.

Non risulta depositata presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) la Certificazione Energetica relativa all'immobile di cui al bene n. 2.

Le verifiche di sopralluogo hanno consentito di accertare alcune difformità tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Come indicato nello schema planimetrico di cui agli allegati 3 e 4, sull'area fg. 22, part. 70=95, insistono, infatti, alcune costruzioni edificate in abuso annesse alla villetta ovvero: la c.t., due tettoie, un rustico e un pollaio. Si rileva, inoltre, che al piano terra dell'abitazione è stata costruita, senza autorizzazione, una divisoria allo scopo di adibire porzione di un rustico a garage.

Per quanto riguarda gli impianti presenti, per i quali non risultano depositate agli atti del Comune di Moglia le dichiarazioni di conformità (del resto non richieste dalla normativa vigente al momento della costruzione dell'edificio e del conseguimento dell'Agibilità), sono presumibilmente da adeguare e/o



sostituire.

Sulla scorta delle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Moglia, si espongono di seguito gli adempimenti e i costi indicativi e presunti di sanatoria per il presente bene.

S.C.I.A in sanatoria:

- diritti di segreteria € 250 circa

- sanzione € 4000 circa

- oneri € 500 circa

- spese tecniche di presentazione € 2500 circa

- in merito agli adeguamenti catastali (redazione e presentazione di T.M. e DOCFA) si rimanda ai capitoli: "Dati catastali" e "Precisazioni" del presente elaborato peritale. Si ricorda comunque che per la vendita dei beni sarà necessario provvedere agli adeguamenti catastali come descritti nell'istanza di maggiori costi marzo 2018 e richiamati nel capitolo Dati catastali, integrando la CTU, sempre salvo eventuali vizi occulti non rilevati al momento;

Il costo presunto e di larga massima per tali adempimenti è dell'ordine di € 8000 circa, IVA e oneri accessori esclusi.

Per il conseguimento di nuova Agibilità

diritti di segreteria € 80 circa

Certificato di idoneità statica € 1000 circa

Conformità impianti o dichiarazione di rispondenza € 500/cad. circa

quant'altro necessario all'ottenimento dell'Agibilità

spese tecniche di presentazione € 2000 circa

con un costo indicativo e presunto dell'ordine di € 4000 circa, IVA e oneri accessori esclusi.

BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA VERDI, PIANO T

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

Il capannone (ricovero attrezzi agricoli) di cui al bene n. 3 è stato edificato tra il 1998 e il 2001 in forza dei seguenti atti autorizzativi (vd. All. 4):

- Richiesta di Concessione Edilizia protocollata in data 29/11/1997;

- Atto di impegno unilaterale, in data 19/12/1997, a favore Comune di Moglia, contro **** Omissis **** e **** Omissis ****;



- Concessione Edilizia n. 08/98 del 08/04/1998;
- Comunicazione di Inizio lavori protocollata il 18/06/1998;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) del 09/03/2001 (Prot. n. 2191).

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.

Non risulta depositata presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) la Certificazione Energetica (A.P.E. in assenza di impianto termico) relativa all'immobile di cui al bene n. 3.

Per quanto possibile accertare, data la difficoltà incontrata durante il sopralluogo nel compiere le verifiche metriche nel capannone ingombro di attrezzature, lo stato dei luoghi non corrisponde al progetto allegato all'ultima autorizzazione per una difformità relativa alla lunghezza dell'immobile.

In merito agli impianti si precisa che è presente il solo impianto elettrico, per il quale non risulta depositata agli atti del Comune di Moglia la dichiarazione di conformità, e che quindi sarà presumibilmente da adeguare e/o sostituire.

Sulla scorta delle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Moglia, si espongono di seguito gli adempimenti e i costi indicativi e presunti di sanatoria per il presente bene.

S.C.I.A in sanatoria:

diritti di segreteria € 80 circa

sanzione € 1000 circa

Collaudo statico (assimilabile a collaudo in corso d'opera) € 1500 circa

in merito agli adeguamenti catastali si rimanda ai capitoli: "Dati catastali" e "Precisazioni" del presente elaborato peritale. Si ricorda comunque che per la vendita dei beni sarà necessario provvedere agli adeguamenti catastali come descritti nell'istanza di maggiori costi marzo 2018 e richiamati nel capitolo Dati catastali, integrando la CTU, sempre salvo eventuali vizi occulti non rilevati al momento;

Fine lavori e Dichiarazione di Agibilità tardiva (ex art. 24 L. 380/01)

diritti di segreteria € 80 circa



sanzione € 470 circa

dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico € 750 circa

spese tecniche di presentazione € 3000 circa (esclusi rilievi compensati a vacanza e quindi non quantificabili in questa sede;

con un costo complessivo, indicativo e presunto di massima, dell'ordine di € 7000 circa, IVA e oneri accessori esclusi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A MOGLIA (MN) - VIA VERDI, 158, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Le unità immobiliari di cui al Lotto n. 2 non rientrano in contesto condominiale.

BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA VERDI, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Le unità immobiliari di cui al lotto 2 non rientrano in contesto condominiale.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA VERDI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Le unità immobiliari di cui al lotto 2 non rientrano in contesto condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Canova
Il compendio immobiliare pignorato di cui al lotto 1 consta di: - terreno agricolo (unità



prevalente), aree a seminativo e fabbricabili, unità collabente con area cortiva annessa, come da visure catastali (All.3). L'accesso al terreno fg. 30, mapp. 15 e all'unità collabente fg. 21, mapp. 88, è da strada Canova, mentre per le aree di cui al fg. 21 mapp. 90 e 86 avviene attraverso il BCNC di cui al fg. 21 mapp. 89. Per quanto possibile accertare si presume che la cessione di terreni agricoli sia un'operazione fuori campo Iva, a differenza delle cessioni di terreni edificabili, rilevanti ai fini Iva.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 88, Categoria F2 al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 86 - Fg. 21, Part. 90, Qualità Seminativo - Fg. 30, Part. 15, Qualità Seminativo irriguo

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

Valore di stima del bene: € 64.201,50

Stanti le condizioni delle aree occupate da area fabbricabile, seminativo e unità collabente si propone di assegnare alla consistenza dell'intero lotto il valore al mq. dell'unità prevalente relativamente all'estensione, ovvero il terreno agricolo di cui al fg. 30, mapp. 15 di mq. 14.010. Si precisa che è stata consultata, quale fonte d'informazione atta a fornire indicazioni di larga massima, la tabella valori agricoli medi della provincia di Mantova.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Moglia (MN) - Via Canova	14267,00 mq	4,50 €/mq	€ 64.201,50	100,00	€ 64.201,50
				Valore di stima:	€ 64.201,50

Valore di stima: € 64.201,50

Deprezzamento del 5,00 %

Valore finale di stima: € 61.000,00

Secondo quanto accertato mediante l'indagine peritale si ritiene che non risulti necessario effettuare correzioni al valore del compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto 1:

- per lo stato di possesso (vd. capitolo: Titolarità dell'immobile e Provenienza ventennale);
- per lo stato di occupazione (vd. capitolo: Stato di occupazione);
- per spese condominiali insolute (vd. capitolo: Vincoli od oneri condominiali);
- Per oneri di regolarizzazione urbanistica (si precisa che per i beni di cui al Lotto 1 non si pone alcuna necessità di regolarizzazione edilizia - vd. capitolo: "Regolarità edilizia");
- per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel procedimento esecutivo (per quanto possibile accertare).

Al valore di stima sopra riportato dovranno invece essere applicati adeguamenti e correzioni:

- per lo stato d'uso e di manutenzione: abbattimento percentuale indicativo e presunto dell'ordine del 5% circa (Il terreno di cui al fg. 30 mapp. 15 è coltivato e in buone condizioni, mentre l'unità collabente e le aree attigue versano in stato di abbandono - vd. capitolo: Stato conservativo).



Al valore di stima sopra riportato di € 64.201,50 è stato applicato, quindi, un deprezzamento dell'ordine del 5% circa, ottenendo un Valore finale, prudenziale, di stima pari ad € 60.991,42, da arrotondarsi a € 61.000,00, diconsi euro sessantunomila virgola zerozero.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Moglia (MN) - Via Verdi, 158, piano T-1
Il compendio immobiliare pignorato di cui al lotto 2 si compone di: - villetta unifamiliare su due livelli, area cortiva e fabbricati di servizio (bene n.2); - capannone ad uso deposito attrezzi e macchinari agricoli (bene n.3); - terreno agricolo seminativo irriguo (B) e vigneto (A) (bene n.4); Il bene n.2, con accesso da via Verdi, consta, in particolare, di abitazione unifamiliare composta, al piano terra, da corridoio di ingresso e distribuzione, pranzo, cucina, due stanze, garage, tettoia, c.t. e vano scala (si precisa che alcune destinazioni d'uso del p.t. non corrispondono a quelle catastali e che gli ambienti non hanno i requisiti igienico - sanitari necessari alla permanenza delle persone); al piano 1, da corridoio di distribuzione, quattro stanze, un servizio igienico e terrazzo con scala esterna sull'area cortiva. Al fabbricato sono annessi: tettoia in adiacenza a c.t. e garage (n.3 schema planimetrico in all. 3 e 4); rustico in adiacenza alla c.t. (n.4 schema planimetrico in all. 3 e 4); tettoia tra rustico e pollaio (n.5 schema planimetrico in all. 3 e 4); pollaio (n.6 schema planimetrico in all. 3 e 4). In base all'art. 10 primo comma, n. 8-bis), del d.P.R. n. 633 del 1972, come modificato dal decreto-legge n. 83 del 2012, le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli strumentali sono soggette al regime "naturale" di esenzione da IVA, ad eccezione delle seguenti ipotesi: 1) cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino degli stessi entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento; 2) cessioni poste in essere dalle stesse imprese anche successivamente, nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione; 3) cessioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali per le quali nel relativo atto il cedente abbia manifestato espressamente l'opzione per l'imposizione. Non ricadendo in nessuna delle ipotesi sopra citate, si presume che la vendita della villetta sarà esente IVA.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 70, Categoria A7, Graffato 95
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 54.869,50
La stima è stata eseguita con metodo sintetico - comparativo tenendo conto di ubicazione, consistenza, vetustà e stato di conservazione e manutenzione, sussistenza di eventuali vincoli o servitù attive o passive, contratti di locazione (se presenti), regolarità edilizia, destinazione urbanistica, nonché della commerciabilità ricercando i valori di mercato di beni simili a quelli oggetto di stima posti nel medesimo comune o in comuni limitrofi.
E' stata inoltre consultata, quale fonte d'informazione atta a fornire indicazioni di larga massima, la Banca Dati Quotazioni Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate Provincia di Mantova - II Semestre 2017.
- **Bene N° 3** - Capannone ubicato a Moglia (MN) - Via Verdi, piano T
Il compendio immobiliare pignorato di cui al lotto 2 si compone di: - villetta unifamiliare su due livelli, area cortiva e fabbricati di servizio (bene n.2); - capannone artigianale / deposito



attrezzi e macchinari (bene n.3); - terreno agricolo seminativo irriguo (B) e vigneto (A) (bene n.4); Il bene n.3, con accesso da via Verdi attraverso l'area cortiva annessa alla villetta di cui al bene n.2, consta, in particolare, di un vano unico a doppia altezza utilizzato come deposito per il ricovero di attrezzi e macchinari agricoli. Si precisa che il fabbricato (Superficie coperta mq. 235) insiste sul terreno agricolo di cui al bene n.4 (mq. 7390 - mq. 235 = mq. 7155). La vendita sarà presumibilmente esente IVA.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 137, Sub. 1, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 23.000,00

La stima è stata eseguita con metodo sintetico - comparativo tenendo conto di ubicazione, consistenza, vetustà e stato di conservazione e manutenzione, sussistenza di eventuali vincoli o servitù attive o passive, contratti di locazione (se presenti), regolarità edilizia, destinazione urbanistica, nonché della commerciabilità ricercando i valori di mercato di beni simili a quelli oggetto di stima posti nel medesimo comune o in comuni limitrofi.

E' stata inoltre consultata, quale fonte d'informazione atta a fornire indicazioni di larga massima, la Banca Dati Quotazioni Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate Provincia di Mantova - II Semestre 2017.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Verdi

Il compendio immobiliare pignorato di cui al lotto 2 si compone di: - villetta unifamiliare su due livelli, area cortiva e fabbricati di servizio (bene n.2); - capannone artigianale / deposito attrezzi e macchinari (bene n.3); - terreno agricolo seminativo irriguo (B) e vigneto (A) (bene n.4). Il bene n.4, con accesso da via Verdi, consta in particolare di TERRENO AGRICOLO suddiviso in due porzioni, A - Vigneto di mq. 2440 e B - Seminativo irriguo di mq. 4950. Si precisa che sul terreno in esame (FG. 22, MAPPALE 56) insiste per mq. 235 il capannone di cui al bene n. 3. Per quanto possibile accertare si presume che la cessione di terreno agricolo sia un'operazione fuori campo Iva (a differenza delle cessioni di terreni edificabili, rilevanti ai fini Iva).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 56, Porz. A, Qualità Vigneto - Fg. 22, Part. 56, Porz. B, Qualità Seminativo irriguo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 21.465,00

La stima è stata eseguita con metodo sintetico - comparativo tenendo conto di ubicazione, consistenza, stato di conservazione e manutenzione, sussistenza di eventuali vincoli o servitù attive o passive, contratti di locazione (se presenti), destinazione urbanistica, nonché della commerciabilità ricercando i valori di mercato di beni simili a quelli oggetto di stima posti nel medesimo comune o in comuni limitrofi.

Si è assegnato un valore di € 6,00 alla totalità del terreno mapp. 56, di mq. 7155 liberi, tenendo conto del fatto che il valore del seminativo irriguo sarebbe, da tabella valori agricoli medi della provincia di Mantova, di € 5,80/mq. mentre quello del vigneto sarebbe di € 6,80/mq.

Si precisa inoltre che il vigneto è circa 1/3 del totale e il seminativo irriguo circa 2/3.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Villetta Moglia (MN) - Via	313,54 mq	350,00 €/mq	€ 109.739,00	50,00	€ 54.869,50



Verdi, 158, piano T-1					
Bene N° 3 - Capannone Moglia (MN) - Via Verdi, piano T	235,00 mq	200,00 €/mq	€ 46.000,00	50,00	€ 23.000,00
Bene N° 4 - Terreno Moglia (MN) - Via Verdi	7155,00 mq	6,00 €/mq	€ 42.930,00	50,00	€ 21.465,00
Valore di stima:					€ 99.334,50

Valore di stima: € 99.334,50

Deprezzamento del 30,00 %

Valore finale di stima: € 69.500,00

Secondo quanto accertato mediante l'indagine peritale si ritiene che non risulti necessario effettuare correzioni al valore del compendio immobiliare pignorato:

- per lo stato di occupazione (vd. capitolo: "Stato di occupazione");
- per spese condominiali insolute (vd. capitolo: "Vincoli od oneri condominiali");
- per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel procedimento esecutivo (per quanto possibile accertare).

Al valore di stima sopra riportato dovranno invece essere applicati adeguamenti e correzioni:

- per lo stato di possesso del compendio di cui al Lotto 2, beni da 2 a 4, in proprietà per 1/2 all'esecutato, si propone un deprezzamento nella misura del 5% del valore di stima (vd. capitoli: "Consistenza immobile", "Titolarità dell'immobile" e "Provenienza ventennale");
- per lo stato d'uso e di manutenzione: si propone un deprezzamento nella misura del 5% del valore di stima (vd. capitoli: "Caratteristiche costruttive prevalenti" e "Stato conservativo");
- Per oneri di regolarizzazione urbanistica (vd. capitolo: "Regolarità edilizia"):
bene n. 2 (villetta) € 8000 + € 4000 circa, indicativi e di larga massima, IVA e oneri accessori esclusi;
bene n.3 (capannone) € 7000 circa, indicativi e di larga massima, IVA e oneri accessori esclusi.

Si ottiene perciò un valore finale, prudenziale, di stima pari ad € 69.534,15, da arrotondarsi a € 69.500,00, diconsi euro sessantanovemilacinquecento virgola zerozero (corrispondente all'applicazione di un deprezzamento dell'ordine del 30% circa al valore di stima di € 99.334,50).



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 11/07/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Lui Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL0 - Indice allegati
- ✓ N° 1 Foto - ALL1 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL2 - Banca dati quotazioni immobiliari OMI / Valori agricoli medi 2017
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ALL3 - Visure, estratti di mappa, planimetrie catastali - schema planimetrico
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - ALL4 - Atti concessori ed autorizzativi Comune di Moglia - PGT Vigente - schema planimetrico uu.ii. in abuso
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL5 - Ispezioni ipotecarie / provenienze
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL6 - Certificati anagrafici
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL7 - Check list di controllo
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL8 - Dati catastali (.rtf)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - ALL9 - Certificati di destinazione urbanistica



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Canova
Il compendio immobiliare pignorato di cui al lotto 1 consta di: - terreno agricolo (unità prevalente), aree a seminativo e fabbricabili, unità collabente con area cortiva annessa, come da visure catastali (All.3). L'accesso al terreno fg. 30, mapp. 15 e all'unità collabente fg. 21, mapp. 88, è da strada Canova, mentre per le aree di cui al fg. 21 mapp. 90 e 86 avviene attraverso il BCNC di cui al fg. 21 mapp. 89. Per quanto possibile accertare si presume che la cessione di terreni agricoli sia un'operazione fuori campo Iva, a differenza delle cessioni di terreni edificabili, rilevanti ai fini Iva. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 88, Categoria F2 al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 86 - Fg. 21, Part. 90, Qualità Seminativo - Fg. 30, Part. 15, Qualità Seminativo irriguo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Si riporta di seguito estratto del Certificato di Destinazione Urbanistica (vd. CDU in All. 9) rilasciato dal Comune di Moglia in data 07/06/2018 (Prot. n. 5258), su richiesta del CTU: "Viste le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata di cui al Piano di Governo del Territorio, approvato con D.C.C. n. 38 del 11/07/2007 esecutiva, Variante Generale approvata con D.C.C. n. 2 del 21/03/2012, nonché Variante al Piano delle Regole (Variante n. 1/2013) approvata con D.C.C. n. 29 del 24/07/2013 e Variante alle NTA del Piano delle Regole (Variante n. 1/2015) approvata con D.C.C. n. 3 del 24/03/2013; Visto il Decreto Legislativo 267/2000; Visto il Decreto Sindacale di nomina dei responsabili del servizio fino al 31/12/2018, protocollo n. 4426 del 11/05/2018; ATTESTA che l'area summenzionata risulta così destinata: PGT Var 1/2015 - Fg. 30, mapp. 15, "Aree agricole (Art. 10) ricadenti in parte in Area di rispetto fluviale ai sensi del D.lgs 42/2004"; - Fg. 21, mapp. 90, "Aree agricole (Art. 10) ricadenti in Area di rispetto fluviale ai sensi del D.lgs 42/2004"; - Fg. 21, mapp. 86, "Aree agricole (Art. 10)"; - Fg. 22, mapp. 56, "Aree agricole (Art. 10)".

Prezzo base d'asta: € 61.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Moglia (MN) - Via Verdi, 158, piano T-1
Il compendio immobiliare pignorato di cui al lotto 2 si compone di: - villetta unifamiliare su due livelli, area cortiva e fabbricati di servizio (bene n.2); - capannone ad uso deposito attrezzi e macchinari agricoli (bene n.3); - terreno agricolo seminativo irriguo (B) e vigneto (A) (bene n.4); Il bene n.2, con accesso da via Verdi, consta, in particolare, di abitazione unifamiliare composta, al piano terra, da corridoio di ingresso e distribuzione, pranzo, cucina, due stanze, garage, tettoia, c.t. e vano scala (si precisa che alcune destinazioni d'uso del p.t. non corrispondono a quelle catastali e che gli ambienti non hanno i requisiti igienico - sanitari necessari alla permanenza delle persone); al piano 1, da corridoio di distribuzione, quattro stanze, un servizio igienico e terrazzo con scala esterna sull'area cortiva. Al fabbricato sono annessi: tettoia in adiacenza a c.t. e garage (n.3 schema planimetrico in all. 3 e 4); rustico in adiacenza alla c.t. (n.4 schema planimetrico in all. 3 e 4); tettoia tra rustico e pollaio (n.5 schema planimetrico in all. 3 e 4); pollaio (n.6 schema planimetrico in all. 3 e 4). In base all'art. 10 primo comma, n. 8-bis), del d.P.R. n. 633 del 1972, come modificato dal decreto-legge n. 83 del 2012, le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli strumentali sono soggette al regime "naturale" di esenzione da IVA, ad eccezione delle seguenti ipotesi: 1)



cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino degli stessi entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento; 2) cessioni poste in essere dalle stesse imprese anche successivamente, nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione; 3) cessioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali per le quali nel relativo atto il cedente abbia manifestato espressamente l'opzione per l'imposizione. Non ricadendo in nessuna delle ipotesi sopra citate, si presume che la vendita della villetta sarà esente IVA. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 70, Categoria A7, Graffato 95 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: Il bene n. 2 da PGT vigente ricade in Tc2: aree prevalentemente residenziali e di completamento a media densità - Art. 8 delle NTA di PGT Comune di Moglia (vd. estratto in all. 4).

- **Bene N° 3** - Capannone ubicato a Moglia (MN) - Via Verdi, piano T

Il compendio immobiliare pignorato di cui al lotto 2 si compone di: - villetta unifamiliare su due livelli, area cortiva e fabbricati di servizio (bene n.2); - capannone artigianale / deposito attrezzi e macchinari (bene n.3); - terreno agricolo seminativo irriguo (B) e vigneto (A) (bene n.4); Il bene n.3, con accesso da via Verdi attraverso l'area cortiva annessa alla villetta di cui al bene n.2, consta, in particolare, di un vano unico a doppia altezza utilizzato come deposito per il ricovero di attrezzi e macchinari agricoli. Si precisa che il fabbricato (Superficie coperta mq. 235) insiste sul terreno agricolo di cui al bene n.4 (mq. 7390 - mq. 235 = mq. 7155). La vendita sarà presumibilmente esente IVA. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 137, Sub. 1, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: Il bene n. 3, Capannone: ricade in ambiti di interazione tra sistema insediativo e sistema agricolo - Art. 10 delle NTA di PGT Comune di Moglia. Terreno (sul quale è edificato il capannone stesso) bene 4: Vedi Allegato 9 di CTU: Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU): ricade in ambiti di interazione tra sistema insediativo e sistema agricolo - Art. 10 delle NTA di PGT Comune di Moglia.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Verdi

Il compendio immobiliare pignorato di cui al lotto 2 si compone di: - villetta unifamiliare su due livelli, area cortiva e fabbricati di servizio (bene n.2); - capannone artigianale / deposito attrezzi e macchinari (bene n.3); - terreno agricolo seminativo irriguo (B) e vigneto (A) (bene n.4). Il bene n.4, con accesso da via Verdi, consta in particolare di TERRENO AGRICOLO suddiviso in due porzioni, A - Vigneto di mq. 2440 e B - Seminativo irriguo di mq. 4950. Si precisa che sul terreno in esame (FG. 22, MAPPALE 56) insiste per mq. 235 il capannone di cui al bene n. 3. Per quanto possibile accertare si presume che la cessione di terreno agricolo sia un'operazione fuori campo Iva (a differenza delle cessioni di terreni edificabili, rilevanti ai fini Iva).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 56, Porz. A, Qualità Vigneto - Fg. 22, Part. 56, Porz. B, Qualità Seminativo irriguo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: Si riporta di seguito estratto del Certificato di Destinazione Urbanistica (vd. CDU in All. 9) rilasciato dal Comune di Moglia in data 07/06/2018 (Prot. n. 5258), su richiesta del CTU: "Viste le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata di cui al Piano di Governo del Territorio, approvato con D.C.C. n. 38 del 11/07/2007 esecutiva, Variante Generale approvata con D.C.C. n. 2 del 21/03/2012, nonché Variante al Piano delle Regole (Variante n. 1/2013) approvata con D.C.C. n. 29 del 24/07/2013 e Variante alle NTA del Piano delle Regole (Variante n. 1/2015) approvata con D.C.C. n. 3 del 24/03/2013; Visto il Decreto Legislativo 267/2000; Visto il Decreto Sindacale di nomina dei responsabili del servizio fino al 31/12/2018, protocollo n. 4426 del 11/05/2018; ATTESTA che l'area summenzionata risulta così destinata: PGT Var 1/2015 - Fg. 30, mapp. 15,



"Aree agricole (Art. 10) ricadenti in parte in Area di rispetto fluviale ai sensi del D.lgs 42/2004"; - Fg. 21, mapp. 90, "Aree agricole (Art. 10) ricadenti in Area di rispetto fluviale ai sensi del D.lgs 42/2004"; - Fg. 21, mapp. 86, "Aree agricole (Art. 10)"; - Fg. 22, mapp. 56, "Aree agricole (Art. 10)".

Prezzo base d'asta: € 69.500,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 460/2017 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 61.000,00

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Moglia (MN) - Via Canova		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 88, Categoria F2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 86 - Fg. 21, Part. 90, Qualità Seminativo - Fg. 30, Part. 15, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	14267,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno di cui al fg. 30 mapp. 15 è coltivato e in buone condizioni, mentre le unità collabenti e le aree attigue versano in stato di abbandono (vd. all. 1 - documentazione fotografica). Per completezza si riporta quanto si legge in atto di provenienza, con particolare riguardo alle condizioni dell'unità collabente: "(...) detto appezzamento di terreno è diviso in due corpi dalla via C. Canova il maggiore dei quali (del tutto ineditato) risulta della catastale estensione di ha 1 a 40 ca 10, mentre il minore (con soprastante fabbricato) risulta della catastale estensione di a 5 ca 14. Che il suddetto fabbricato, semidiruto, è del tutto inagibile come dalle risultanze della dichiarazione rilasciata dalla competente autorità del Comune di Moglia in data 02/04/2009 Prot. n. 2.064".		
Descrizione:	Il compendio immobiliare pignorato di cui al lotto 1 consta di: - terreno agricolo (unità prevalente), aree a seminativo e fabbricabili, unità collabente con area cortiva annessa, come da visure catastali (All.3). L'accesso al terreno fg. 30, mapp. 15 e all'unità collabente fg. 21, mapp. 88, è da strada Canova, mentre per le aree di cui al fg. 21 mapp. 90 e 86 avviene attraverso il BCNC di cui al fg. 21 mapp. 89. Per quanto possibile accertare si presume che la cessione di terreni agricoli sia un'operazione fuori campo Iva, a differenza delle cessioni di terreni edificabili, rilevanti ai fini Iva.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'unità collabente è nello stato descritto e quindi inagibile, le aree annesse sono in stato di abbandono mentre il terreno di cui al fg. 30, mapp. 15 risulta coltivato dall'esecutato stesso.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 69.500,00

Bene N° 2 - Villetta			
Ubicazione:	Moglia (MN) - Via Verdi, 158, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 70, Categoria A7, Graffato 95	Superficie	313,54 mq
Stato conservativo:	Residenza e rustici annessi con area cortiva (fg. 22 mapp. 70 graff. 95) versano in stato di parziale incuria (vd. all. 1 - documentazione fotografica). Gli impianti presenti sono presumibilmente da adeguare e/o sostituire.		
Descrizione:	Il compendio immobiliare pignorato di cui al lotto 2 si compone di: - villetta unifamiliare su due livelli, area cortiva e fabbricati di servizio (bene n.2); - capannone ad uso deposito attrezzi e macchinari agricoli (bene		



	n.3); - terreno agricolo seminativo irriguo (B) e vigneto (A) (bene n.4); Il bene n.2, con accesso da via Verdi, consta, in particolare, di abitazione unifamiliare composta, al piano terra, da corridoio di ingresso e distribuzione, pranzo, cucina, due stanze, garage, tettoia, c.t. e vano scala (si precisa che alcune destinazioni d'uso del p.t. non corrispondono a quelle catastali e che gli ambienti non hanno i requisiti igienico - sanitari necessari alla permanenza delle persone); al piano 1, da corridoio di distribuzione, quattro stanze, un servizio igienico e terrazzo con scala esterna sull'area cortiva. Al fabbricato sono annessi: tettoia in adiacenza a c.t. e garage (n.3 schema planimetrico in all. 3 e 4); rustico in adiacenza alla c.t. (n.4 schema planimetrico in all. 3 e 4); tettoia tra rustico e pollaio (n.5 schema planimetrico in all. 3 e 4); pollaio (n.6 schema planimetrico in all. 3 e 4). In base all'art. 10 primo comma, n. 8-bis), del d.P.R. n. 633 del 1972, come modificato dal decreto-legge n. 83 del 2012, le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli strumentali sono soggette al regime "naturale" di esenzione da IVA, ad eccezione delle seguenti ipotesi: 1) cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino degli stessi entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento; 2) cessioni poste in essere dalle stesse imprese anche successivamente, nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione; 3) cessioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali per le quali nel relativo atto il cedente abbia manifestato espressamente l'opzione per l'imposizione. Non ricadendo in nessuna delle ipotesi sopra citate, si presume che la vendita della villetta sarà esente IVA.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Le unità di cui al fg. 22 mapp. 70 graff. 95 (bene n. 2) - residenza, rustici annessi e area cortiva - sono occupate dall'esecutato e dai suoi familiari.

Bene N° 3 - Capannone

Ubicazione:	Moglia (MN) - Via Verdi, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 137, Sub. 1, Categoria C2	Superficie	235,00 mq
Stato conservativo:	Come si evince dalla documentazione fotografica (all.1), le finiture del capannone utilizzato per il ricovero attrezzi e macchinari agricoli sono di tipo industriale e il livello manutentivo è normale. Secondo quanto accertato esaminando gli atti depositati presso l'U.T. del Comune di Moglia, l'immobile è dotato del solo impianto elettrico, del quale non si può attestare la conformità mancando la relativa certificazione.		
Descrizione:	Il compendio immobiliare pignorato di cui al lotto 2 si compone di: - villetta unifamiliare su due livelli, area cortiva e fabbricati di servizio (bene n.2); - capannone artigianale / deposito attrezzi e macchinari (bene n.3); - terreno agricolo seminativo irriguo (B) e vigneto (A) (bene n.4); Il bene n.3, con accesso da via Verdi attraverso l'area cortiva annessa alla villetta di cui al bene n.2, consta, in particolare, di un vano unico a doppia altezza utilizzato come deposito per il ricovero di attrezzi e macchinari agricoli. Si precisa che il fabbricato (Superficie coperta mq. 235) insiste sul terreno agricolo di cui al bene n.4 (mq. 7390 - mq. 235 = mq. 7155). La vendita sarà presumibilmente esente IVA.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il capannone di cui al fg. 22 mapp. 137 sub. 1 è occupato ed utilizzato dall'esecutato, che coltiva inoltre il terreno di cui al fg. 22, mapp. 56.		

Bene N° 4 - Terreno

Ubicazione:	Moglia (MN) - Via Verdi		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2



Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 56, Porz. A, Qualità Vigneto - Fg. 22, Part. 56, Porz. B, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	7155,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno ex fg. 22 mapp. 56 è coltivato e in buone condizioni, una porzione di mq. 235 risulta coperta dalla costruzione del capannone ad uso ricovero attrezzi e macchinari agricoli (bene n. 4) in stato di manutenzione normale (vd. all. 1 - documentazione fotografica).		
Descrizione:	Il compendio immobiliare pignorato di cui al lotto 2 si compone di: - villetta unifamiliare su due livelli, area cortiva e fabbricati di servizio (bene n.2); - capannone artigianale / deposito attrezzi e macchinari (bene n.3); - terreno agricolo seminatvo irriguo (B) e vigneto (A) (bene n.4). Il bene n.4, con accesso da via Verdi, consta in particolare di TERRENO AGRICOLO suddiviso in due porzioni, A - Vigneto di mq. 2440 e B - Seminatvo irriguo di mq. 4950. Si precisa che sul terreno in esame (FG. 22, MAPPALE 56) insiste per mq. 235 il capannone di cui al bene n. 3. Per quanto possibile accertare si presume che la cessione di terreno agricolo sia un'operazione fuori campo Iva (a differenza delle cessioni di terreni edificabili, rilevanti ai fini Iva).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il terreno agricolo di cui al fg. 22, mapp. 56 (bene n. 4), per quanto possibile accertare è coltivato dall'esecutato, come da lui stesso dichiarato in occasione del sopralluogo.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA CANOVA

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 28/07/2017
Reg. gen. 9062 - Reg. part. 1355
Importo: € 32.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili**
Trascritto a Mantova il 12/12/2017
Reg. gen. 14668 - Reg. part. 9464
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A MOGLIA (MN) - VIA VERDI, 158, PIANO T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 28/07/2017
Reg. gen. 9062 - Reg. part. 1355
Importo: € 32.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili**
Trascritto a Mantova il 12/12/2017
Reg. gen. 14668 - Reg. part. 9464
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA VERDI, PIANO T

Iscrizioni



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 28/07/2017
Reg. gen. 9062 - Reg. part. 1355
Importo: € 32.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Atto di costituzione di vincolo di destinazione**
Trascritto a Mantova il 17/04/1988
Reg. gen. 3308-3309 - Reg. part. 2274-2275
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: In atto di costituzione di vincolo di destinazione in data 6 aprile 1998 n.ro 66717 di rep. Notaio Mario Binelli, le signore **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno vincolato a favore del Comune di Moglia la sup. di mq. 2600 del mapp. 56 del Fg. 22.
- **Pignoramento Immobili**
Trascritto a Mantova il 12/12/2017
Reg. gen. 14668 - Reg. part. 9464
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA VERDI

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 28/07/2017
Reg. gen. 9062 - Reg. part. 1355
Importo: € 32.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Atto di costituzione di vincolo di destinazione**
Trascritto a Mantova il 17/04/1998
Reg. gen. 3308-3309 - Reg. part. 2274-2275
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: In atto di costituzione di vincolo di destinazione in data 6 aprile 1998 n.ro 66717 di rep. Notaio Mario Binelli, le signore **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno vincolato a favore del Comune di Moglia la sup. di mq. 2600 del mapp. 56 del Fg. 22.
- **Pignoramento Immobili**
Trascritto a Mantova il 12/12/2017



Reg. gen. 14668 - Reg. part. 9464
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

