
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Araldi Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 195/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa.....	4
Lotto 1	5
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Confini	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali.....	8
Precisazioni	9
Patti	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali	13
Lotto 2	14
Descrizione.....	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Titolarità.....	15
Confini	16
Consistenza	16
Cronistoria Dati Catastali	16
Dati Catastali.....	17
Precisazioni.....	17
Patti	17
Stato conservativo.....	17
Parti Comuni.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione.....	18
Provenienze Ventennali.....	18

Formalità pregiudizievoli.....	19
Normativa urbanistica.....	19
Regolarità edilizia.....	20
Vincoli od oneri condominiali	21
Stima / Formazione lotti.....	22
Lotto 1	22
Lotto 2	23
Riepilogo bando d'asta	25
Lotto 1	25
Lotto 2	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 195/2021 del R.G.E.....	26
Lotto 1	26
Lotto 2	26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	28
Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Roncoferraro (MN) - Via Randaccio 95	28
Bene N° 2 - Rudere ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Randaccio CM	28

INCARICO

In data 21/06/2022, il sottoscritto Arch. Araldi Giuseppe, con studio in Piazza Bertazzolo, 8 - 46100 - Mantova (MN), email info@araldiarchitettura.it, PEC giuseppe.araldi@archiworldpec.it, Tel. 0376 366931, Fax 0376 329698, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/06/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Casa colonica ubicata a Roncoferraro (MN) - Via Randaccio 95
- **Bene N° 2** - Rudere ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Randaccio CM

Premessa sui Beni Pignorati e Loro Vendita

Potrebbe essere conveniente fare un primo tentativo di Offerta di Vendita dei due Lotti come Lotto Unico in quanto i beni pignorati potrebbero essere tra loro complementari e ottenere un ipotetico surplus di valore all'abitazione ormai obsoleta e in disuso; d'altra parte la vendita del solo terreno mapp. 61 (Ente Urbano) potrebbe essere più appetibile e avere una maggior capacità di attrazione soprattutto per i proprietari dei terreni confinanti.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Casa colonica ubicata a Roncoferraro (MN) - Via Randaccio 95

DESCRIZIONE

Trattasi di una casa unifamiliare su due livelli in aderenza con altre abitazioni simili. Con ogni probabilità queste costruzioni erano adibite a case per i braccianti a servizio di una vecchia proprietà terriera. Si accede alla proprietà dalla strada comunale denominata Via Randaccio n° 95 previo cortile esclusivo. L'unità pignorata è composta anteriormente da un'area cortiliva esclusiva di circa mq. 100,00 e di una posteriore di circa mq. 20,00. L'appartamento su due piani ha una superficie di circa mq. 93,00 così suddiviso:

PT: Ingresso / Soggiorno - Cucina - Vano scala - bagno sottoscala -

1°P: Disimpegno - 2 Camere Letto

UBICAZIONE

Il compendio immobiliare è ubicato nella Frazione di Casale del Comune di Roncoferraro (MN), al civico n° 95 di Via Randaccio:

La zona è dotata dei servizi di rete comunale quali: adduzione gas metano, acquedotto, fognatura, illuminazione pubblica e servizio di raccolta rifiuti.

E' dotato inoltre dei comuni servizi pubblici di fornitura di elettricità e telefonia.

E' servita da negozi essenziali di prima necessità nel raggio di 3000 metri.

La costruzione risale negli anni anti o post guerra e quindi antecedente al 1967.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 08/07/2022.

Custode delle chiavi: SOVEMO

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Relativamente al Regime Patrimoniale dell'esecutato si rileva:

- Che dall'Estratto per il Riassunto dell'Atto di Matrimonio (allegato):
- Il matrimonio si contrasse in Marocco il 15/04/1985,
- Non esistono Annotazioni.
- Che nel certificato Notarile allegato alla procedura è specificato il Regime Patrimoniale: Separazione dei Beni.

CONFINI

LOTTO 1°

BENE 1) - Fg. 69- mapp. 56 sub 310 - A/3 - vani 4,5

Confini da Nord in senso orario:

- Altra ditta, Area sub 53
- Altra ditta, unità abitativa "Martini"
- Cortile e Strada Comunale Randaccio
- Altra ditta, unità abitativa "Ramazzini"

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	93,00 mq	106,00 mq	100,00	112,00 mq	0,00 m	PT- 1°
Totale superficie convenzionale:				112,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				112,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

LOTTO 1° Bene 1

Vedasi Procedimento in Appendice

La Superficie Netta del solo appartamento 1°-2° piano	è di circa mq 93,00
La Superficie Lorda del solo appartamento	è di circa mq 106,00
La Superficie Utile dell'area scoperta	è di circa mq. 120
La Superficie Convenzionale totale del lotto	è di circa mq. 112,00

Altezze camere sono Varie da 1,50 a 2,70

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/04/2004 al 11/10/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 56, Sub. 310 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 Superficie catastale 102 mq Rendita € 138,41 Piano T-1°

Si sono inseriti solamente i dati dell'ultimo atto attestante la proprietà.

Prima della attuale Rettifica i Dati Catastali erano: Fog 69 mapp. 56 sub 7 - graffato con mapp.61

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Per Maggior Approfondimenti sulla storia Ipcatastale VEDASI l'allegato Certificato Notarile a magistero della Dott. Rocco Mancuso, Notaio in Lecce depositato agli atti dal precedente e qui allegato.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	69	56	310		A3	1	4	102 mq	138,41 €	T 1°		

Corrispondenza catastale

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

Prima della attuale Rettifica i Dati Catastali erano: Fog 69 mapp. 56 sub 7 graffato con mapp. 61

In seguito ad attenta analisi cartacea e da scrupoloso sopralluogo effettuato, si è riscontrato corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Ad eccezione della mancata rispondenza:

Lotto 1 – Bene 1

-Al PT.: delle finestre in cucina concessione, abbattimento di una tramezza al P. T. e chiusura di due aperture e trasposizione di una porta nel bagno.

-Al 1°P: selle finestre, finestre regolarmente prevista nelle tavole progettuali e chiusura di una apertura che collegava il disimpegno; mancanza di uno scalino che conduce in una camera da letto.

Si è presentata una pratica Docfa di variazione

-Nuovi dati catastali: Fog. 69 – mapp. 56 - sub 310

Lotto 2 – Bene 2

-Si è presentata una pratica Docfa di variazione con un nuovo subalterno per separarlo dal graffato al mappale 56 e costituire un variazione di categoria in F/2 (Unità Collabenti) - Nuovi dati catastali: Fog. 69 - mapp. 61 - sub 1

IL CTU HA PROVVEDUTO ALLA REGOLAZIONE, AGGIORNAMENTO e RETTIFICA CATASTALE per entrambi beni

-Pratica DOCFA prot. MN 0028909 del 18/07/2022

-Dichiarazione sostitutiva di atto notorio del 18/07/2022 (map 61)

-Elaborato Planimetrico del 18/07/2022

-Elenco Subalterni del 18/07/2022

PRECISAZIONI

Al momento del pignoramento vi è stata congruenza tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento

PATTI

L'immobile pignorato risulta ad oggi libero da persone ma impegnato da cose (mobilio, masserizie e suppellettili varie ecc.)

STATO CONSERVATIVO

A livello conservativo e manutentivo, le unità si presentano in uno stato insoddisfacente per non dire pessimo e in totale abbandono da diversi anni

Sono presenti alle pareti: - macchie di umidità e muffa - vernice ed intonaci scrostati - sporcizia varia impianti tecnologici rotti e vetusti e certamente non a norma.

Pavimenti tutti eterogenei e alcune parti sconnessi

Serramenti in parte danneggiati e/o inesistenti -

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non è inserito in contesto condominiale né ha parti comuni con altre unità immobiliari di altre ditte.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

NON SUSSISTONO Servitù Trascritte Gravanti sul Bene Pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

LOTTO 1° BENE n° 1

-Fondazioni continue in getto di c.a.
 -Muratura portante in laterizio da cm 30.
 -Solai sono parte in prefabbricati ed in latero-cemento e in parte su travi in legno.
 -La struttura della scala in c.a.
 -Solaio di copertura di tipo a "muricci e tavelloni"
 -La copertura è a falde con sovrastante manto di coppi.
 -Le pareti interne ed esterne sono intonacate a civile e tinteggiate.
 -I pavimenti in ceramica e mattoni
 -Le lattronerie sono in lamiera zincata e verniciata.
 L' Unità Abitativa presenta le seguenti dotazioni e rifiniture:
 tutte le finiture sono tutte da rimettere a nuovo e/o sostituirlle.

OSSERVAZIONI

A livello conservativo e manutentivo, le unità si presentano in uno stato pessimo; è doveroso comunque un accurato intervento di manutenzione generale, oltre ad una verifica degli impianti tecnologici e strutturale. Tutto ciò è stato considerato nella valutazione di stima delle singole

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 08/07/2022, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava ad oggi libero da persone ma impegnato da cose (mobilio, masserizie e suppellettili varie ecc.) e in uno stato di totale abbandono.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/05/2004 al 21/10/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mario Nicolini	25/05/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	10/06/2004		5524
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 11/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Mantova il 10/06/2004
Reg. gen. 8821 - Reg. part. 1915
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 60.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 21/04/2010
Reg. gen. 4937 - Reg. part. 1932
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 11/10/2021
Reg. gen. 12964 - Reg. part. 9275
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il CDU NON è necessario in quanto trattasi di unità urbane e di terreno inferiore ai 5.000 mq.
Nell'attuale PGT vigente, approvato in data 31/03/2014 con D.C.C. n° 9, il compendio è stato inserito in zona:
ZONA AGRI - Area Agricola – Sub Area AGRI 4, art. 39 del Piano delle Regole: agricola strategica a valenza ambientale e paesaggistica
Relativo ai mappali: 56 e 61 Fog. 69

I principali indici Urbanistici sono:

- If 0,02 mc/mq per un max di mc 500- Rc max 7% - Hmax 9,00 due piani fuori terra

NORME e VINCOLI:

Per la Completa esplicazione delle norme del NTA relative vedasi nella voce Urbanistica degli Allegati; sotto riportato un esempio semplificativo iniziale delle norme.

Edifici civili in zona rurale o comunque dimostratamente dismessi dall'attività agricola da oltre tre anni

a. Interventi edilizi diretti

In tutte le Sub-aree *AGRI*, sui complessi edilizi esistenti, individuati dal PdR come edifici civili in zona rurale o comunque dimostratamente dismessi dall'attività agricola da oltre tre anni, sono ammessi, anche da parte di soggetti diversi dagli operatori agricoli, fatti salvi gli eventuali vincoli di tutela e cautela, interventi edilizi di: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione (limitata: alla riorganizzazione funzionale interna senza alterazione dei volumi e dell'andamento delle coperture; all'adeguamento delle aperture; alla demolizione con fedele ricostruzione "com'era dov'era"), finalizzati al recupero di tutti gli edifici esistenti non più utilizzati a fini agricoli (a titolo esemplificativo e non esaustivo: residenza principale, residenze bracciantili, stalle, barchesse, fienili, ecc.) Sono altresì ammessi interventi di ampliamento da concedersi "UNA TANTUM" nel limite massimo del 20% del solo volume (vuoto per pieno) preesistente e, dimostratamente, già adibito a destinazione residenziale agricola del titolare e degli addetti. Detto ampliamento, utilizzabile per incrementare la volumetria di uno o più d'uno degli edifici preesistenti (ivi comprese stalle, barchesse, rustici, ecc. dismessi) non potrà in nessun caso eccedere i 300 mc e dovrà essere sviluppato in orizzontale; ampliamenti verticali sono ammessi unicamente per adeguare le altezze ai minimi abitabili.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Da una verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune interessato, a seguito di richiesta di Accesso Atti inoltrata al Comune stesso, sono emerse, in relazione ai beni pignorati, la seguente Pratica Edilizia, ed i relativi atti di assenso è dotate di documentazione grafica molto scarsa,

LOTTO 1 e 2 - BENE N° 1 e 2 -Costruzioni antecedente al 01/09/1967

Dal Comune viene riferito che Non sussistono altre pratiche edilizie antecedenti alla sotto indicata pratica in sanatoria.

-Pratica Edilizia in sanatoria n° 554 del 17/11/1994 prot. n° 4541 (Lotto 1:Costruzione bagno interno e Per il Lotto 2 Costruzione di due rustici in legno e lamiera ondulate)

CONFORMITÀ EDILIZIA

Dalle Verifiche effettuate presso l'Agenzia Delle Entrate (Catasto), presso il Comune di appartenenza delle Unità Immobiliari in esame mediante l'accesso agli atti tecnici contenuti nelle varie Pratica Edilizie, identificando quella iniziale sopra citata e, nonché dai sopralluoghi eseguiti al fine di verificare il sussistere o meno della conformità edilizia e catastale delle unità immobiliari oggetto del pignoramento, sono emerse alcune diversità e difformità NON sostanziali ed altre di tipo minore, tra il quanto si rinviene come "insieme costruito" e le planimetrie progettuali.

DIFFORMITÀ:

-P1° Spostamento delle finestre e chiusura di una apertura.

-PT. Abbattimento di una tramezza Spostamento delle finestre e chiusura di una apertura

-Altezza dei locali sotto i ml.2,70 ma ugualmente conformi al costruzioni del tempo e sanabili in deroga ai nuovi e attuali regolamenti edilizi comunali.

REGOLARIZZAZIONE e PROCEDURE:

Allo Stato Attuale l'immobile pignorato risulta NON Totalmente CONFORME ai Titoli Edilizi.

Detta situazione illecita sotto il profilo autorizzativo edilizio è sanabile mediante una procedura di Sanatoria

“per conformità”, corredata da tutte le documentazioni e/o dichiarazioni di idoneità statica e con il relativo pagamento della sanzione amministrativa, la cui somma definitiva si rammenta, viene determinata dal Comune al termine della sua istruttoria tecnica.

Per il Lotto 1 bene 1

In via previsionale il C.T.U. stima un costo totale di Euro 3.500,00 per il conseguimento della Sanatoria edilizia, sanzione e spese tecniche comprese, FATTO SALVO COMUNQUE QUANTO VORRA' DETERMINARE IL COMUNE. (Escluso la eventuale verifica strutturale)

Spese prettamente tecniche € 2.500,00

-Rilievi- Progettazione - Elaborati Grafici - Presentazione documentazione varia

-Collaudi Statici, Spese Legali

Spese Amministrative € 1.000,00

Sanzioni Amministrative, Ammende e Oblazioni, Costi di urbanizzazione Costo di Costruzione ecc.

Detto Costo è stato tenuto presente nella Valutazione del Bene.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il complesso immobiliare non è inserito in un contesto condominiale.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Rudere ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Randaccio CM

DESCRIZIONE

Terreno a forma rettangolare, completamente separato da altri mappali dal Bene 1 del lotto 1

In origine erano stati costruiti due rustici ora distrutti inseriti in perizia nel lotto 2 come bene n° 2 con variazione del Ctu a categoria (F/2) e il terreno in categoria Ente Urbano della medesima proprietà.

Al lotto 2 si accede sia dalla strada Comunale Via Randaccio che dal mappale 60 di altra proprietà su cui grava un diritto di passaggio assieme ad altre proprietà confinanti (a detta dal Confinante).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 08/07/2022.

Custode delle chiavi: SOVEMO

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Relativamente al Regime Patrimoniale dell'esecutato si rileva:

- Che dall'Estratto per il Riassunto dell'Atto di Matrimonio (allegato):
- Il matrimonio si contrasse in Marocco il 15/04/1985,
- Non esistono Annotazioni.
- Che nel certificato Notarile allegato alla procedura è specificato il Regime Patrimoniale: Separazione dei Beni.

CONFINI

LOTTO 2°

BENE 2) - Fg. 69 - mapp. 61 - sub 1 - (F/2) in E.U.

Confini da Nord in senso orario:

- Altra ditta, Area sub 263
- Altra ditta, Area sub 263
- Strada Comunale Randaccio
- Altra ditta, Area sub 121 e 105

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1310,00 mq	1310,00 mq	100,00	1310,00 mq	0,00 m	PT
Totale superficie convenzionale:				1310,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1310,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superficie Area mq. 1310 circa

EX Rustici mq. 35 – H alla falda mt.1,90

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/04/2004 al 11/10/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 61, Sub. 1 Categoria F2 Piano T-

Si sono inseriti solamente i dati dell'ultimo atto attestante la proprietà.

Prima della attuale Rettifica i Dati Catastali erano: Fog 69 mapp. 56 sub 7 - graffato con mapp.61

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Per Maggior Approfondimenti sulla storia Ipotecaria VEDASI l'allegato Certificato Notarile a magistero della Dott. Rocco Mancuso, Notaio in Lecce depositato agli atti dal precedente e qui allegato.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	69	61	1		F2					T	

Corrispondenza catastale

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

Prima della attuale Rettifica i Dati Catastali erano: Fog 69 mapp. 56 sub 7 graffato con mapp. 61

Lotto 2 – Bene 2

-Si è presentata una pratica Docfa di variazione con un nuovo subalterno per separarlo dal graffato al mappale 56 e costituire un variazione di categoria in F/2 (Unità Collabenti) – Nuovi dati catastali: Fog. 69 – mapp. 61 - sub 1

IL CTU HA PROVVEDUTO ALLA REGOLAZIONE, AGGIORNAMENTO e RETTIFICA CATASTALE:

- Pratica DOCFA prot. MN 0028909 del 18/07/2022
- Dichiarazione sostitutiva di atto notorio del 18/07/2022 (map 61)
- Elaborato Planimetrico del 18/07/2022
- Elenco Subalterni del 18/07/2022

PRECISAZIONI

Al momento del pignoramento vi è stato congruenza tra esegutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento

PATTI

L'immobile pignorato risulta ad oggi libero da persone ma impegnato da cose masserizie e cose varie ecc.)

STATO CONSERVATIVO

Il terreno si presenta in uno stato di abbandono e con rottami presumibilmente derivati dal crollo delle

precedenti fabbricati.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non è inserito in contesto condominiale né ha parti comuni con altre unità immobiliari di altre ditte.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

NON SUSSISTONO Servitù Trascritte Gravanti sul Bene Pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

LOTTO 2° BENE n° 2

-Trattasi di un terreno classificato Ente Urbano si cui insistevano due rustici in legno e copertura in lamiera ora abbattuti da eventi atmosferici e/o demoliti trasformati dal CTU in categoria F/2. Le macerie sono ancora presenti in loco assieme ad altre masserizie e/o rifiuti. Sono pure presenti cespugli ed erbacce di varia altezze.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 08/07/2022, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava ad oggi libero da persone ma impegnato da cose (masserizie e cose varie ecc.) e in uno stato di totale abbandono.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/05/2004 al 21/10/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mario Nicolini	25/05/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	10/06/2004		5524
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 11/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Mantova il 10/06/2004
Reg. gen. 8821 - Reg. part. 1915
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 60.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 21/04/2010
Reg. gen. 4937 - Reg. part. 1932
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 11/10/2021
Reg. gen. 12964 - Reg. part. 9275
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il CDU NON è necessario in quanto trattasi di unità urbane e di terreno inferiore ai 5.000 mq.
Nell'attuale PGT vigente, approvato in data 31/03/2014 con D.C.C. n° 9, il compendio è stato inserito in zona:
ZONA AGRI - Area Agricola – Sub Area AGRI 4, art. 39 del Piano delle Regole: agricola strategica a valenza ambientale e paesaggistica
Relativo ai mappali: 56 e 61 Fog. 69

I principali indici Urbanistici sono:

- If 0,02 mc/mq per un max di mc 500- Rc max 7% - Hmax 9,00 due piani fuori terra

NORME e VINCOLI:

Per la Completa esplicazione delle norme del NTA relative vedasi nella voce Urbanistica degli Allegati; sotto riportato un esempio semplificato iniziale delle norme.

Edifici civili in zona rurale o comunque dimostratamente dismessi dall'attività agricola da oltre tre anni

a. Interventi edilizi diretti

In tutte le Sub-aree **AGRI**, sui complessi edilizi esistenti, individuati dal PdR come edifici civili in zona rurale o comunque dimostratamente dismessi dall'attività agricola da oltre tre anni, sono ammessi, anche da parte di soggetti diversi dagli operatori agricoli, fatti salvi gli eventuali vincoli di tutela e cautela, interventi edilizi di: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione (limitata: alla riorganizzazione funzionale interna senza alterazione dei volumi e dell'andamento delle coperture; all'adeguamento delle aperture; alla demolizione con fedele ricostruzione "com'era dov'era"), finalizzati al recupero di tutti gli edifici esistenti non più utilizzati a fini agricoli (a titolo esemplificativo e non esaustivo: residenza principale, residenze bracciantili, stalle, barchesse, fienili, ecc.) Sono altresì ammessi interventi di ampliamento da concedersi "UNA TANTUM" nel limite massimo del 20% del solo volume (vuoto per pieno) preesistente e, dimostratamente, già adibito a destinazione residenziale agricola del titolare e degli addetti. Detto ampliamento, utilizzabile per incrementare la volumetria di uno o più d'uno degli edifici preesistenti (ivi comprese stalle, barchesse, rustici, ecc. dismessi) non potrà in nessun caso eccedere i 300 mc e dovrà essere sviluppato in orizzontale; ampliamenti verticali sono ammessi unicamente per adeguare le altezze ai minimi abitabili.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Da una verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune interessato, a seguito di richiesta di Accesso Atti inoltrata al Comune stesso, sono emerse, in relazione ai beni pignorati, la seguente Pratica Edilizia, ed i relativi atti di assenso è dotate di documentazione grafica molto scarna,

LOTTO 1 e 2 - BENE N° 1 e 2 -Costruzioni antecedente al 01/09/1967

Dal Comune viene riferito che Non sussistono altre pratiche edilizie antecedenti alla sotto indicata pratica in sanatoria.

-Pratica Edilizia in sanatoria n° 554 del 17/11/1994 prot. n° 4541 (Lotto 1:Costruzione bagno interno e Per il Lotto 2 Costruzione di due rustici in legno e lamiera ondulate)

I fabbricati ora sono Collabenti e diroccati.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il complesso immobiliare non è inserito in un contesto condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Casa colonica ubicata a Roncoferraro (MN) - Via Randaccio 95
Trattasi di una casa unifamiliare su due livelli in aderenza con altre abitazioni similari. Con ogni probabilità queste costruzioni erano adibite a case per i braccianti a servizio di una vecchia proprietà terriera. Si accede alla proprietà dalla strada comunale denominata Via Randaccio n° 95 previo cortile esclusivo. L'unità pignorata è composta anteriormente da un'area cortiliva esclusiva di circa mq. 100,00 e di una posteriore di circa mq. 20,00. L'appartamento su due piani ha una superficie di circa mq. 93,00 così suddiviso:

PT: Ingresso / Soggiorno - Cucina - Vano scala - bagno sottoscala - 1°P: Disimpegno - 2 Camere Letto

UBICAZIONE Il compendio immobiliare è ubicato nella Frazione di Casale del Comune di Roncoferraro (MN), al civico n° 95 di Via Randaccio: La zona è dotata dei servizi di rete comunale quali: adduzione gas metano, acquedotto, fognatura, illuminazione pubblica e servizio di raccolta rifiuti. E' dotato inoltre dei comuni servizi pubblici di fornitura di elettricità e telefonia. E' servita da negozi essenziali di prima necessità nel raggio di 3000 metri. La costruzione risale negli anni anti o post guerra e quindi antecedente al 1967.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 56, Sub. 310, Categoria A3

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

Valore di stima del bene a corpo: € 30.000,00

-Il Valore del Bene Indicato Si Intende Esclusivamente a CORPO.

-Il Valore Unitario è solo INDICATIVO

-La Superficie della Consistenza per il calcolo del Valore del bene è Stata Arrotondata

-Per la DETERMINAZIONE e PROCEDIMENTO del VALORE di STIMA Vedasi l'allegato: "Appendice

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Casa colonica Roncoferraro (MN) - Via Randaccio 95	112,00 mq	268,00 €/mq	€ 30.000,00	100,00%	€ 30.000,00
				Valore di stima:	€ 30.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2 - Rudere ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Randaccio CM**
Terreno a forma rettangolare, completamente separato da altri mappali dal Bene 1 del lotto 1. In origine erano stati costruiti due rustici ora distrutti inseriti in perizia nel lotto 2 come bene n° 2 con variazione del Ctu a categoria (F/2) e il terreno in categoria Ente Urbano della medesima proprietà. Al lotto 2 si accede sia dalla strada Comunale Via Randaccio che dal mappale 60 di altra proprietà su cui grava un diritto di passaggio assieme ad altre proprietà confinanti (a detta dal Confinante).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 61, Sub. 1, Categoria F2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene a corpo: € 9.000,00
 - Il Valore del Bene Indicato Si Intende Esclusivamente a CORPO.
 - Il Valore Unitario è solo INDICATIVO
 - La Superficie della Consistenza per il calcolo del Valore del bene è Stata Arrotondata
 - Per la DETERMINAZIONE e PROCEDIMENTO del VALORE di STIMA Vedasi l'allegato: "Appendice

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Rudere Roncoferraro (MN) - Via Randaccio CM	1310,00 mq	69,00 €/mq	€ 9.000,00	100,00%	€ 9.000,00
				Valore di stima:	€ 9.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Mantova, li 20/07/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Araldi Giuseppe

ELENCO ALLEGATI:

LOTTO 1

- ✓ N° 101 Altri allegati - PERIZIA OSCURATA
- ✓ N° 102 Altri allegati - CHECH-LIST
- ✓ N° 103 Altri allegati - ELENCO BENI
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALBO FOTOGRAFICO - Lotto 1°
- ✓ N° 2 Altri allegati - APPENDICE (Determinazione dei Valori Tecnici, Estimativi ed Economici) - Lotto 1°
- ✓ N° 3 Altri allegati - UBICAZIONE - Lotto 1°
- ✓ N° 4 Altri allegati - VISURE CATASTALI - Lotto 1°
- ✓ N° 5 Altri allegati - PLANIMETRIE CATASTALI - Lotto 1°
- ✓ N° 6 Altri allegati - VARIAZIONE CATASTALE - Lotto 1°
- ✓ N° 7 Altri allegati - DESTINAZIONE URBANISTICA - Lotto 1°
- ✓ N° 8 Altri allegati - PRATICHE EDILIZIE - Lotto 1°
- ✓ N° 9 Altri allegati - TAVOLE PROGETTUALI - non presente - vedi allegato n° 8
- ✓ N° 10 Altri allegati - PRATICHE IPOCATASTALE - Lotto 1°
- ✓ N° 11 Altri allegati - CERTIFICAZIONE VARIA - Lotto 1°

LOTTO 2

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALBO FOTOGRAFICO - Lotto 2
- ✓ N° 2 Altri allegati - APPENDICE (Determinazione dei Valori Tecnici, Estimativi ed Economici) - Lotto 2°
- ✓ N° 3 Altri allegati - UBICAZIONE - Lotto 2
- ✓ N° 4 Altri allegati - VISURE CATASTALI - Lotto 2°
- ✓ N° 5 Altri allegati - PLANIMETRIE CATASTALI - Lotto 2° NON Esiste
- ✓ N° 6 Altri allegati - VARIAZIONE CATASTALE - Lotto 2°
- ✓ N° 7 Altri allegati - DESTINAZIONE URBANISTICA - Lotto 2°
- ✓ N° 8 Altri allegati - PRATICHE EDILIZIE - Lotto 2°
- ✓ N° 9 Altri allegati - TAVOLE PROGETTUALI - non presente - vedi allegato n°8
- ✓ N° 10 Altri allegati - PRATICHE IPOCATASTALE - Lotto 2°
- ✓ N° 11 Altri allegati - CERTIFICAZIONE VARIA - Lotto 2°

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Casa colonica ubicata a Roncoferraro (MN) - Via Randaccio 95
Trattasi di una casa unifamiliare su due livelli in aderenza con altre abitazioni similari. Con ogni probabilità queste costruzioni erano adibite a case per i braccianti a servizio di una vecchia proprietà terriera. Si accede alla proprietà dalla strada comunale denominata Via Randaccio n° 95 previo cortile esclusivo. L'unità pignorata è composta anteriormente da un'area cortiliva esclusiva di circa mq. 100,00 e di una posteriore di circa mq. 20,00. L'appartamento su due piani ha una superficie di circa mq. 93,00 così suddiviso: PT: Ingresso / Soggiorno - Cucina - Vano scala - bagno sottoscala - 1°P: Disimpegno - 2 Camere Letto UBICAZIONE Il compendio immobiliare è ubicato nella Frazione di Casale del Comune di Roncoferraro (MN), al civico n° 95 di Via Randaccio: La zona è dotata dei servizi di rete comunale quali: adduzione gas metano, acquedotto, fognatura, illuminazione pubblica e servizio di raccolta rifiuti. E' dotato inoltre dei comuni servizi pubblici di fornitura di elettricità e telefonia. E' servita da negozi essenziali di prima necessità nel raggio di 3000 metri. La costruzione risale negli anni anti o post guerra e quindi antecedente al 1967. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 56, Sub. 310, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il CDU NON è necessario in quanto trattasi di unità urbane e di terreno inferiore ai 5.000 mq. Nell'attuale PGT vigente, approvato in data 31/03/2014 con D.C.C. n° 9, il compendio è stato inserito in zona: ZONA AGRI - Area Agricola - Sub Area AGRI 4, art. 39 del Piano delle Regole: agricola strategica a valenza ambientale e paesaggistica Relativo ai mappali: 56 e 61 Fog. 69 I principali indici Urbanistici sono: - If 0,02 mc/mq per un max di mc 500- Rc max 7% - Hmax 9,00 due piani fuori terra NORME e VINCOLI: Per la Completa esplicazione delle norme del NTA relative vedasi nella voce Urbanistica degli Allegati; sotto riportato un esempio semplificativo iniziale delle norme.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Rudere ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Randaccio CM
Terreno a forma rettangolare, completamente separato da altri mappali dal Bene 1 del lotto 1. In origine erano stati costruiti due rustici ora distrutti inseriti in perizia nel lotto 2 come bene n° 2 con variazione del Ctu a categoria (F/2) e il terreno in categoria Ente Urbano della medesima proprietà. Al lotto 2 si accede sia dalla strada Comunale Via Randaccio che dal mappale 60 di altra proprietà su cui grava un diritto di passaggio assieme ad altre proprietà confinanti (a detta dal Confinante). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 61, Sub. 1, Categoria F2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il CDU NON è necessario in quanto trattasi di unità urbane e di terreno inferiore ai 5.000 mq. Nell'attuale PGT vigente, approvato in data 31/03/2014 con D.C.C. n° 9, il compendio è stato inserito in zona: ZONA AGRI - Area Agricola - Sub Area AGRI 4, art. 39 del Piano delle Regole: agricola strategica a valenza ambientale e paesaggistica Relativo ai mappali: 56 e 61 Fog. 69 I principali indici Urbanistici sono: - If 0,02 mc/mq per un max di mc 500- Rc max 7% - Hmax 9,00 due piani fuori terra NORME e VINCOLI: Per la Completa esplicazione delle norme del NTA relative vedasi nella voce Urbanistica degli Allegati; sotto riportato un esempio semplificativo iniziale delle norme.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 195/2021 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Casa colonica			
Ubicazione:	Roncoferraro (MN) - Via Randaccio 95		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Casa colonica Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 56, Sub. 310, Categoria A3	Superficie	112,00 mq
Stato conservativo:	A livello conservativo e manutentivo, le unità si presentano in uno stato insoddisfacente per non dire pessimo e in totale abbandono da diversi anni Sono presenti alle pareti: - macchie di umidità e muffa - vernice ed intonaci scrostati - sporcizia varia impianti tecnologici rotti e vetusti e certamente non a norma. Pavimenti tutti eterogenei e alcune parti sconnessi Serramenti in parte danneggiati e/o inesistenti -		
Descrizione:	Trattasi di una casa unifamiliare su due livelli in aderenza con altre abitazioni similari. Con ogni probabilità queste costruzioni erano adibite a case per i braccianti a servizio di una vecchia proprietà terriera. Si accede alla proprietà dalla strada comunale denominata Via Randaccio n° 95 previo cortile esclusivo. L'unità pignorata è composta anteriormente da un'area cortiliva esclusiva di circa mq. 100,00 e di una posteriore di circa mq. 20,00. L'appartamento su due piani ha una superficie di circa mq. 93,00 così suddiviso: PT: Ingresso / Soggiorno - Cucina - Vano scala - bagno sottoscala - 1°P: Disimpegno - 2 Camere Letto UBICAZIONE Il compendio immobiliare è ubicato nella Frazione di Casale del Comune di Roncoferraro (MN), al civico n° 95 di Via Randaccio: La zona è dotata dei servizi di rete comunale quali: adduzione gas metano, acquedotto, fognatura, illuminazione pubblica e servizio di raccolta rifiuti. E' dotato inoltre dei comuni servizi pubblici di fornitura di elettricità e telefonia. E' servita da negozi essenziali di prima necessità nel raggio di 3000 metri. La costruzione risale negli anni anti o post guerra e quindi antecedente al 1967.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Rudere			
Ubicazione:	Roncoferraro (MN) - Via Randaccio CM		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Rudere Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 61, Sub. 1, Categoria F2	Superficie	1310,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno si presenta in uno stato di abbandono e con rottami presumibilmente derivati dal crollo delle precedenti fabbricati.		
Descrizione:	Terreno a forma rettangolare, completamente separato da altri mappali dal Bene 1 del lotto 1 In origine erano stati costruiti due rustici ora distrutti inseriti in perizia nel lotto 2 come bene n° 2 con variazione del Ctu a categoria (F/2) e il terreno in categoria Ente Urbano della medesima proprietà. Al lotto 2 si accede sia dalla strada Comunale Via Randaccio che dal mappale 60 di altra proprietà su cui grava un diritto di passaggio assieme ad altre proprietà confinanti (a detta dal Confinante).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A RONCOFERRARO (MN) - VIA RANDACCIO 95

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Mantova il 10/06/2004
Reg. gen. 8821 - Reg. part. 1915
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 60.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 21/04/2010
Reg. gen. 4937 - Reg. part. 1932
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 11/10/2021
Reg. gen. 12964 - Reg. part. 9275
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - RUDERE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA RANDACCIO CM

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Mantova il 10/06/2004
Reg. gen. 8821 - Reg. part. 1915
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 60.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 21/04/2010
Reg. gen. 4937 - Reg. part. 1932
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 11/10/2021
Reg. gen. 12964 - Reg. part. 9275

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