
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Veroni Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 92/2024 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 Croce B. 10, piano T	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Croce B. 10, piano T	5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Croce B. 10, piano T	6
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Moglia (MN) - Via Benedetto Croce 10, piano T-1-2	6
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Croce B. 10, piano T	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Croce B. 10, piano T	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Croce B. 10, piano T	7
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Moglia (MN) - Via Benedetto Croce 10, piano T-1-2	8
Titolarità	8
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Croce B. 10, piano T	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Croce B. 10, piano T	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Croce B. 10, piano T	8
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Moglia (MN) - Via Benedetto Croce 10, piano T-1-2	9
Confini.....	9
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Croce B. 10, piano T	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Croce B. 10, piano T	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Croce B. 10, piano T	9
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Moglia (MN) - Via Benedetto Croce 10, piano T-1-2	10
Consistenza	10
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Croce B. 10, piano T.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Croce B. 10, piano T.....	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Croce B. 10, piano T.....	11
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Moglia (MN) - Via Benedetto Croce 10, piano T-1-2	11
Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Croce B. 10, piano T.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Croce B. 10, piano T.....	12

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Croce B. 10, piano T.....	12
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Moglia (MN) - Via Benedetto Croce 10, piano T-1-2	13
Precisazioni.....	13
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Croce B. 10, piano T.....	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Croce B. 10, piano T.....	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Croce B. 10, piano T.....	14
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Moglia (MN) - Via Benedetto Croce 10, piano T-1-2	14
Patti	14
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Croce B. 10, piano T.....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Croce B. 10, piano T.....	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Croce B. 10, piano T.....	15
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Moglia (MN) - Via Benedetto Croce 10, piano T-1-2	15
Stato conservativo	15
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Croce B. 10, piano T.....	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Croce B. 10, piano T.....	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Croce B. 10, piano T.....	15
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Moglia (MN) - Via Benedetto Croce 10, piano T-1-2	15
Parti Comuni.....	16
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Moglia (MN) - Via Benedetto Croce 10, piano T-1-2	16
Servitù, censo, livello, usi civici	16
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Croce B. 10, piano T.....	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Croce B. 10, piano T.....	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Croce B. 10, piano T.....	16
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Moglia (MN) - Via Benedetto Croce 10, piano T-1-2	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Croce B. 10, piano T.....	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Croce B. 10, piano T.....	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Croce B. 10, piano T.....	17
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Moglia (MN) - Via Benedetto Croce 10, piano T-1-2	17
Stato di occupazione	18
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Croce B. 10, piano T.....	18

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Croce B. 10, piano T.....	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Croce B. 10, piano T.....	19
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Moglia (MN) - Via Benedetto Croce 10, piano T-1-2	19
Provenienze Ventennali	19
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Croce B. 10, piano T.....	19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Croce B. 10, piano T.....	20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Croce B. 10, piano T.....	20
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Moglia (MN) - Via Benedetto Croce 10, piano T-1-2	21
Formalità pregiudizievoli	21
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Croce B. 10, piano T.....	21
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Croce B. 10, piano T.....	22
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Croce B. 10, piano T.....	22
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Moglia (MN) - Via Benedetto Croce 10, piano T-1-2	22
Normativa urbanistica	22
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Croce B. 10, piano T.....	22
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Croce B. 10, piano T.....	23
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Croce B. 10, piano T.....	23
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Moglia (MN) - Via Benedetto Croce 10, piano T-1-2	24
Regolarità edilizia	24
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Croce B. 10, piano T.....	24
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Croce B. 10, piano T.....	25
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Croce B. 10, piano T.....	25
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Moglia (MN) - Via Benedetto Croce 10, piano T-1-2	25
Vincoli od oneri condominiali.....	27
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Moglia (MN) - Via Benedetto Croce 10, piano T-1-2	27
Stima / Formazione lotti	28
Riserve e particolarità da segnalare	31
Riepilogo bando d'asta.....	34
Lotto Unico	34
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 92/2024 del R.G.E.	36
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 157.000,00	36

INCARICO

In data 13/05/2024, il sottoscritto Dott. Agr. Veroni Alessandro, con studio in Vicolo Prato, 12 A - 46100 - Mantova (MN), email studiotecnico.veroni@gmail.com, PEC a.veroni@epap.conafpec.it, Tel. 348 3668015, Fax 0376 323111, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Croce B. 10, piano T
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Croce B. 10, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Croce B. 10, piano T
- **Bene N° 4** - Fabbricato rurale ubicato a Moglia (MN) - Via Benedetto Croce 10, piano T-1-2

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA CROCE B. 10, PIANO T

Trattasi di terreno agricolo di mq 900 situato nel Comune di Moglia (MN), posto in prossimità di Via Croce B. 10. Il terreno è ubicato nella zona agricola del Comune, posto a circa 2,5 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino. La zona è servita dalla strada provinciale SP50 e da strade comunali. (Per una migliore descrizione si rimanda al paragrafo caratteristiche costruttive prevalenti).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Successivamente al sopralluogo preventivo effettuato dall'I.V.G., quest'ultima nominata quale custode dell'immobile, si constatava che il cespite risultava occupato dall' esecutato. A seguito di contatto telefonico con il custode, in data 12/06/2024 mi recavo presso l'unità oggetto di pignoramento effettuando tutte le operazioni peritali ritenute necessarie.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA CROCE B. 10, PIANO T

Trattasi di terreno agricolo di mq 4.056 situato nel Comune di Moglia (MN), posto in prossimità di Via Croce B. 10. Il terreno è ubicato nella zona agricola del Comune, posto a circa 2,5 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino. La zona è servita dalla strada provinciale SP50 e da strade comunali. (Per una migliore descrizione si rimanda al paragrafo caratteristiche costruttive prevalenti).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Successivamente al sopralluogo preventivo effettuato dall'I.V.G., quest'ultima nominata quale custode dell'immobile, si constatava che il cespite risultava occupato dall' esecutato. A seguito di contatto telefonico con il custode, in data 12/06/2024 mi recavo presso l'unità oggetto di pignoramento effettuando tutte le operazioni peritali ritenute necessarie.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA CROCE B. 10, PIANO T

Trattasi di terreno agricolo di mq 940, adibito ad area cortiliva del compendio oggetto di esecuzione, situato nel Comune di Moglia (MN), posto in fregio a Via Croce B. 10, con accesso e recesso carraio dalla medesima via. Il terreno è ubicato nella zona agricola del Comune, posto a circa 2,5 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino. La zona è servita dalla strada provinciale SP50 e da strade comunali. (Per una migliore descrizione si rimanda al paragrafo caratteristiche costruttive prevalenti).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Successivamente al sopralluogo preventivo effettuato dall'I.V.G., quest'ultima nominata quale custode dell'immobile, si constatava che il cespite risultava occupato dall' esecutato. A seguito di contatto telefonico con il custode, in data 12/06/2024 mi recavo presso l'unità oggetto di pignoramento effettuando tutte le operazioni peritali ritenute necessarie.

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BENEDETTO CROCE 10, PIANO T-1-2

Trattasi di compendio rurale, attualmente inagibile, composto da tre corpi di fabbrica suddividibili in: fienile, rustici e casa colonica, gli stessi ad oggi risultano censiti catastalmente come unità in corso di definizione (F/4). Il compendio è dislocato in più piani fuori terra ed è completato da un'area cortiliva, accesso e recesso avvengono da Via Benedetto Croce n. 10, attraverso il terreno identificato al map. 165, anch'esso facente parte del medesimo lotto di vendita.

I beni sono situati nella zona agricola del comune di Moglia (MN), posti a circa 2,5 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino. La zona è servita dalla strada provinciale SP50 e da strade comunali. (Per una migliore descrizione si rimanda al paragrafo caratteristiche costruttive prevalenti).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Successivamente al sopralluogo preventivo effettuato dall'I.V.G., quest'ultima nominata quale custode dell'immobile, si constatava che il cespite risultava occupato dall' esecutato. A seguito di contatto telefonico con il custode, in data 12/06/2024 mi recavo presso l'unità oggetto di pignoramento effettuando tutte le operazioni peritali ritenute necessarie.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Croce B. 10, piano T
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Croce B. 10, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Croce B. 10, piano T
- **Bene N° 4** - Fabbricato rurale ubicato a Moglia (MN) - Via Benedetto Croce 10, piano T-1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA CROCE B. 10, PIANO T

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

Dall'esame della documentazione posta agli atti, non risultava del tutto completa la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile. La documentazione mancante è stata integrata dallo scrivente.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA CROCE B. 10, PIANO T

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

Dall'esame della documentazione posta agli atti, non risultava del tutto completa la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile. La documentazione mancante è stata integrata dallo scrivente.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA CROCE B. 10, PIANO T

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

Dall'esame della documentazione posta agli atti, non risultava del tutto completa la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile. La documentazione mancante è stata integrata dallo scrivente.

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BENEDETTO CROCE 10, PIANO T-1-2

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

Dall'esame della documentazione posta agli atti, non risultava del tutto completa la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile. La documentazione mancante è stata integrata dallo scrivente.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA CROCE B. 10, PIANO T

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)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA CROCE B. 10, PIANO T

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)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA CROCE B. 10, PIANO T

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)

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BENEDETTO CROCE 10, PIANO T-1-2

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)

CONFINI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA CROCE B. 10, PIANO T

Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) del terreno (Fig. 22 mapp. 40):

- nord: Map. 162;
- est: Map. 98;
- sud: Map. 147, 148;
- ovest: Map. 162;

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA CROCE B. 10, PIANO T

Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) del terreno (Fig. 22 mapp. 162):

- nord: Map. 163;
- est: Map. 19, 98, 40;
- sud: Map. 147, 148;
- ovest: Map. 163;

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA CROCE B. 10, PIANO T

Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) del terreno (Fig. 22 mapp. 165):

- nord: Map. 147;
- est: Map. 19;
- sud: Via Benedetto Croce, ed oltre terreni Map. 79;
- ovest: Map. 166;

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BENEDETTO CROCE 10, PIANO T-1-2

Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) del compendio (Fig. 22 mapp. 147 sub. 1):

- nord: Map. 162, 40;
- est: Map. 40, 98, 19;
- sud: Map. 165;
- ovest: Map. 164;

CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA CROCE B. 10, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	0,00 mq	900,00 mq	1	900,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				900,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				900,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di n. 1 terreni agricoli di complessivi mq 900 (superficie catastale).

Vista la natura del bene, la consistenza e la posizione, si ritiene possibile in via del tutto preliminare prevedere la divisione in lotti.

Lo scrivente ritiene doveroso precisare che nonostante si siano riportate le consistenze dei cespiti in esame, la presente valutazione è da considerarsi a corpo.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA CROCE B. 10, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	0,00 mq	4056,00 mq	1	4056,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				4056,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4056,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di n. 1 terreni agricoli di complessivi mq 4.056 (superficie catastale).

Vista la natura del bene, la consistenza e la posizione, si ritiene possibile in via del tutto preliminare prevedere la divisione in lotti.

Lo scrivente ritiene doveroso precisare che nonostante si siano riportate le consistenze dei cespiti in esame, la presente valutazione è da considerarsi a corpo.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA CROCE B. 10, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno agricolo	0,00 mq	940,00 mq	1	940,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				940,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				940,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di n. 1 terreni agricoli di complessivi mq 940 (superficie catastale).

Vista la natura del bene, la consistenza e la posizione, si ritiene possibile in via del tutto preliminare prevedere la divisione in lotti.

Lo scrivente ritiene doveroso precisare che nonostante si siano riportate le consistenze dei cespiti in esame, la presente valutazione è da considerarsi a corpo.

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BENEDETTO CROCE 10, PIANO T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Fabbricato agricolo map 147	0,00 mq	387,00 mq	1	387,00 mq	0,00 m	T
Fabbricato agricolo map 147	0,00 mq	302,00 mq	0,5	151,00 mq	0,00 m	1
Rustici map 148	0,00 mq	173,00 mq	0,1	17,30 mq	0,00 m	T
Casa colonica map 149	0,00 mq	530,00 mq	0,1	53,00 mq	0,00 m	T
Area cortiliva	0,00 mq	1820,00 mq	0,01	18,20 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				626,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				626,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Lo scrivente ritiene doveroso precisare che nonostante si siano riportate le consistenze dei cespiti in esame, la presente valutazione è da considerarsi a corpo e le altezze interne indicate sono medie. Per i fabbricati identificati ai mappali 148 e 149, viste lo condizioni in cui vessano gli edifici è stata calcolata le mera area di sedime.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA CROCE B. 10, PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominica le	Reddito agrario	Graffato
22	40				Seminativ o	2	00.09.00 mq	8,32 €	7,44 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA CROCE B. 10, PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominica le	Reddito agrario	Graffato
22	162				Seminativ o arborato irriguo	2	00.40.56 mq	45,84 €	38,75 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA CROCE B. 10, PIANO T

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	165				Seminativo	2	00.09.40 mq	8,69 €	7,77 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BENEDETTO CROCE 10, PIANO T-1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	147	1		F4					T-1	Map. 148 e 149

Corrispondenza catastale

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

Si fa presente che al momento del sopralluogo, nonché a seguito di esame della documentazione catastale ed urbanistica reperita, è emerso quanto segue: Non erano presenti planimetrie catastali depositate in quanto trattasi di unità immobiliari in corso di definizione.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA CROCE B. 10, PIANO T

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo, senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc. Per maggiori dettagli

si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA CROCE B. 10, PIANO T

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo, senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc. Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA CROCE B. 10, PIANO T

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo, senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc. Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BENEDETTO CROCE 10, PIANO T-1-2

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo, senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc. Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

PATTI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA CROCE B. 10, PIANO T

Come da certificato contestuale di Residenza e di Stato civile, protocollo ANPR: 180995757 del 05/06/2024. L'ufficiale di anagrafe visti i dati registrati nel comune di Moglia, certifica che nell'Anagrafe Nazionale Della Popolazione Residente **** Omissis **** risulta nato il **** Omissis ****, Atto **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****.

Risulta di stato **** Omissis ****.

Risulta iscritto all'indirizzo **** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA CROCE B. 10, PIANO T

Come da certificato contestuale di Residenza e di Stato civile, protocollo ANPR: 180995757 del 05/06/2024. L'ufficiale di anagrafe visti i dati registrati nel comune di Moglia, certifica che nell'Anagrafe Nazionale Della Popolazione Residente **** Omissis **** risulta nato il **** Omissis ****, Atto **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****.

Risulta di stato **** Omissis ****.

Risulta iscritto all'indirizzo **** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA CROCE B. 10, PIANO T

Come da certificato contestuale di Residenza e di Stato civile, protocollo ANPR: 180995757 del 05/06/2024. L'ufficiale di anagrafe visti i dati registrati nel comune di Moglia, certifica che nell'Anagrafe Nazionale Della Popolazione Residente **** Omissis **** risulta nato il **** Omissis ****, Atto **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****.

Risulta di stato **** Omissis ****.

Risulta iscritto all'indirizzo **** Omissis ****

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BENEDETTO CROCE 10, PIANO T-1-2

Come da certificato contestuale di Residenza e di Stato civile, protocollo ANPR: 180995757 del 05/06/2024. L'ufficiale di anagrafe visti i dati registrati nel comune di Moglia, certifica che nell'Anagrafe Nazionale Della Popolazione Residente **** Omissis **** risulta nato il **** Omissis ****, Atto **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****.

Risulta di stato **** Omissis ****.

Risulta iscritto all'indirizzo **** Omissis ****

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA CROCE B. 10, PIANO T

Al momento del sopralluogo il terreno si presentava prevalentemente coltivato. Su una parte dello stesso, in prossimità del Map. 148 (facente parte del medesimo lotto), vi era la presenza di rifiuti di vario genere, dal solo sopralluogo visivo non è stato possibile determinarne con certezza la tipologia (non si esclude la presenza anche di lastre in fibrocemento), per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA CROCE B. 10, PIANO T

Al momento del sopralluogo il terreno si presentava prevalentemente coltivato. Su una parte dello stesso, in prossimità del Map. 148 (facente parte del medesimo lotto), vi era la presenza di rifiuti di vario genere, dal solo sopralluogo visivo non è stato possibile determinarne con certezza la tipologia (non si esclude la presenza anche di lastre in fibrocemento), per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA CROCE B. 10, PIANO T

Al momento del sopralluogo il terreno si presentava prevalentemente incolto, adibito ad area cortiliva del compendio. In alcune zone dello stesso vi era la presenza di rifiuti e materiale di vario genere, dal solo sopralluogo visivo non è stato possibile determinarne con certezza la tipologia (non si esclude la presenza anche di lastre in fibrocemento), per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica.

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BENEDETTO CROCE 10, PIANO T-1-2

Al momento del sopralluogo l'unità verteva in insufficiente stato manutentivo. Si rimanda al paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" per ulteriori precisazioni.

PARTI COMUNI

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BENEDETTO CROCE 10, PIANO T-1-2

L'unità immobiliare pignorata è inclusa in un unico compendio con più cespiti e pertanto avente parti comuni con altre unità immobiliari costituenti la corte rurale. Quindi l'eventuale trasferimento degli immobili in argomento dovrà comprendere i connessi diritti, accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti ed oneri e con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del compendio del quale il cespite in argomento è parte, così come ai sensi e per gli effetti di legge.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA CROCE B. 10, PIANO T

Dallo studio degli atti forniti, lo scrivente ha rilevato che il presente bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità, non risultano diritti di censo e/o livello.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA CROCE B. 10, PIANO T

Dallo studio degli atti forniti, lo scrivente ha rilevato che il presente bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità, non risultano diritti di censo e/o livello.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA CROCE B. 10, PIANO T

Dallo studio degli atti forniti, lo scrivente ha rilevato che il presente bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità, non risultano diritti di censo e/o livello.

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BENEDETTO CROCE 10, PIANO T-1-2

Dallo studio degli atti forniti (certificazione notarile), lo scrivente ha rilevato che il presente bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità, non risultano diritti di censo e/o livello.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA CROCE B. 10, PIANO T

Trattasi di n. 1 terreno agricolo a giacitura pianeggiante, al momento del sopralluogo coltivato a seminativo, con tessitura tipica della pianura padana prevalentemente a medio impasto. L'esposizione è buona, in quanto il lotto è prevalentemente soleggiato per la maggior parte della giornata e per tutte le stagioni, nella zona sono presenti sistemi di irrigazione consortile. Il terreno forma un lotto uniforme di forma poligonale, di complessivi mq 900 ubicati nella zona agricola del Comune di Moglia (MN). Il Comune è composto da circa 5.374 abitanti, ha una estensione di 31,85 km² ed è ubicato nella zona sud-est della provincia di Mantova, ad un'altitudine di circa 20 m s.l.m.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA CROCE B. 10, PIANO T

Trattasi di n. 1 terreno agricolo a giacitura pianeggiante, al momento del sopralluogo coltivato a seminativo, con tessitura tipica della pianura padana prevalentemente a medio impasto. L'esposizione è buona, in quanto il lotto è prevalentemente soleggiato per la maggior parte della giornata e per tutte le stagioni, nella zona sono presenti sistemi di irrigazione consortile. Il terreno forma un lotto uniforme di forma poligonale, di complessivi mq 4.056 ubicati nella zona agricola del Comune di Moglia (MN). Il Comune è composto da circa 5.374 abitanti, ha una estensione di 31,85 km² ed è ubicato nella zona sud-est della provincia di Mantova, ad un'altitudine di circa 20 m s.l.m.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA CROCE B. 10, PIANO T

Trattasi di n. 1 terreno agricolo a giacitura pianeggiante, al momento del sopralluogo incolto, con tessitura tipica della pianura padana prevalentemente a medio impasto. L'esposizione è buona, in quanto il lotto è prevalentemente soleggiato per la maggior parte della giornata e per tutte le stagioni, nella zona sono presenti sistemi di irrigazione consortile. Il terreno forma un lotto uniforme di forma poligonale, di complessivi mq 940 ubicati nella zona agricola del Comune di Moglia (MN). Il Comune è composto da circa 5.374 abitanti, ha una estensione di 31,85 km² ed è ubicato nella zona sud-est della provincia di Mantova, ad un'altitudine di circa 20 m s.l.m.

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BENEDETTO CROCE 10, PIANO T-1-2

A seguito dei sopralluoghi effettuati, è emerso che il compendio immobiliare oggetto di stima verteva prevalentemente in insufficiente stato manutentivo (vedere documentazione fotografica allegata). Lo stesso è ubicato in contesto agricolo e si affaccia su quattro lati (nord, est, sud e ovest) nonché, si evidenzia che non sono presenti a breve distanza ostacoli che possano ostruire l'illuminazione diretta dei cespiti.

I diversi corpi di fabbrica costituenti il compendio rurale verranno distinti utilizzando il corrispondente mappale catastale.

Map. 147

STRUTTURA – FINITURE – IMPIANTI – Barchessa rurale;

Trattasi di barchessa dislocata su due piani fuori terra. Al piano terreno è presente una zona rimessa a pianta libera, una zona a pianta libera denominata da progetto stalla, un magazzino ed un'altra rimessa. Al piano primo sono presenti due sottotetti, uno con accesso dall'esterno, l'altro con accesso sia dall'esterno che internamente dalla zona rimessa, però non è presente una scala interna per raggiungerlo.

Dalla documentazione reperita presso gli uffici comunali emerge che il cespite è stato oggetto di interventi (ultimati nel 2020) per il consolidamento strutturale di fondazioni, strutture in elevazione, solai interpiano e copertura.

Al momento del sopralluogo la struttura si presentava prevalentemente in muratura, struttura del tetto lignea e manto di copertura in laterizio. Solai interpiano in legno o muratura. Pavimentazione in cemento liscio, gli interni si presentano parzialmente intonacati o con muratura a vista, esternamente il fabbricato è intonacato. Il cespite è privo di serramenti interni, esterni, impianti e finiture, ad oggi si presenta al grezzo. Lo stesso è stato ristrutturato dopo i danni subiti dal sisma e ad oggi si presenta in buone condizioni strutturali.

Map. 148

STRUTTURA – FINITURE – IMPIANTI – Rustici agricoli;

Viste le precarie condizioni in cui gli stessi si trovano lo scrivente ha eseguito esclusivamente dei sopralluoghi esterni, attualmente si presentano in stato di rovina e degrado.

Struttura portante in elevazione prevalentemente in muratura, struttura del tetto lignea con manto di copertura prevalentemente in laterizio. Alcune porzioni di tetto risultano crollate. Serramenti esterni, ove presenti, prevalentemente in legno o metallo. Esternamente i fabbricati si mostrano parzialmente intonacati. Da quanto riferito al sopralluogo gli stessi dovrebbero essere privi di impianti, inoltre risulterebbero

danneggiati dal terremoto del 2012. All'esterno degli stessi lo scrivente ha visionato rifiuti e materiale di vario genere, tra cui delle lastre che parrebbero di fibrocemento (eternit).

Map. 149

STRUTTURA – FINITURE – IMPIANTI – Casa colonica rurale;

Valutata la non sussistenza dei requisiti di sicurezza lo scrivente ha eseguito un sopralluogo interno del solo piano terreno, attualmente il fabbricato versa in condizioni di rovina e degrado.

Trattasi di casa colonica rurale, dislocata su tre piani fuori terra.

Struttura portante e tamponature perimetrali prevalentemente in muratura, struttura della copertura lignea e manto di copertura (parzialmente crollato) in laterizio. Solaio interpiano con struttura lignea (parzialmente crollato e ammalorato da infiltrazioni). Esternamente il cespite si mostra parzialmente intonacato. Pavimentazione al piano terreno prevalentemente in mattoni. Serramenti esterni, ove presenti, prevalentemente in legno. Da quanto riferito nel corso del sopralluogo dalla proprietà esecutata, la casa è stata danneggiata nel corso del terremoto del 2012 e attualmente non vi sono impianti funzionanti.

I cespiti sopradescritti sono oggetto dell'ordinanza di inagibilità n. 56 del 04/03/2013.

Per una migliore identificazione degli stessi si rimanda alla documentazione in allegato al presente elaborato peritale.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA CROCE B. 10, PIANO T

Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte durante il sopralluogo effettuato, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato. Durante la visita in loco eseguita in data 12/06/2024, al fine di prendere visione dello stato dei luoghi, la proprietà esecutata era presente nella persona di **** Omissis ****, lo stesso ha riferito che i terreni ed i fabbricati sono da lui occupati. Il terreno si presentava libero da persone, ma risultava lavorato.

Inoltre, lo scrivente in data 02/06/2024 ha richiesto all'agenzia delle entrate di Mantova di verificare l'esistenza di contratti di locazione facenti capo all'esecutato, la stessa in data 13/06/2024 rispondeva indicando che non sono emersi contratti.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione depositata tra gli allegati della presente relazione.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA CROCE B. 10, PIANO T

Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte durante il sopralluogo effettuato, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato. Durante la visita in loco eseguita in data 12/06/2024, al fine di prendere visione dello stato dei luoghi, la proprietà esecutata era presente nella persona di **** Omissis ****, lo stesso ha riferito che i terreni ed i fabbricati sono da lui occupati. Il terreno si presentava libero da persone, ma risultava lavorato.

Inoltre, lo scrivente in data 02/06/2024 ha richiesto all'agenzia delle entrate di Mantova di verificare l'esistenza di contratti di locazione facenti capo all'esecutato, la stessa in data 13/06/2024 rispondeva indicando che non sono emersi contratti.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione depositata tra gli allegati della presente relazione.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA CROCE B. 10, PIANO T

Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte durante il sopralluogo effettuato, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato. Durante la visita in loco eseguita in data 12/06/2024, al fine di prendere visione dello stato dei luoghi, la proprietà esecutata era presente nella persona di **** Omissis ****, lo stesso ha riferito che i terreni ed i fabbricati sono da lui occupati. Il terreno si presentava libero da persone, ma risultava sfalciato.

Inoltre, lo scrivente in data 02/06/2024 ha richiesto all'agenzia delle entrate di Mantova di verificare l'esistenza di contratti di locazione facenti capo all'esecutato, la stessa in data 13/06/2024 rispondeva indicando che non sono emersi contratti.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione depositata tra gli allegati della presente relazione.

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BENEDETTO CROCE 10, PIANO T-1-2

Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte durante il sopralluogo effettuato, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato. Durante la visita in loco eseguita in data 12/06/2024, al fine di prendere visione dello stato dei luoghi, la proprietà esecutata era presente nella persona di **** Omissis ****, lo stesso ha riferito che i terreni ed i fabbricati sono da lui occupati. I fabbricati si presentavano liberi da persone, ma con presenza di mobilio e materiale di vario genere.

Inoltre, lo scrivente in data 02/06/2024 ha richiesto all'agenzia delle entrate di Mantova di verificare l'esistenza di contratti di locazione facenti capo all'esecutato, la stessa in data 13/06/2024 rispondeva indicando che non sono emersi contratti.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione depositata tra gli allegati della presente relazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA CROCE B. 10, PIANO T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dallo studio della relazione notarile, redatta dal Dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia, emerge quanto di seguito descritto:

Provenienza ventennale: Atto notarile pubblico di Compravendita, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 12/12/1985 al n. 6014 di formalità;

favore: **** Omissis **** per i diritti di 1/1 di piena proprietà;

contro: **** Omissis **** e **** Omissis **** per i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà.

Quanto sopra riportato fa riferimento alla Relazione Ventennale già in atti, alla quale si rimanda per eventuali ulteriori specifiche.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA CROCE B. 10, PIANO T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dallo studio della relazione notarile, redatta dal Dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia, emerge quanto di seguito descritto:

Provenienza ventennale: Atto notarile pubblico di Compravendita, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 12/12/1985 al n. 6014 di formalità;

favore: **** Omissis **** per i diritti di 1/1 di piena proprietà;

contro: **** Omissis **** e **** Omissis **** per i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà.

Quanto sopra riportato fa riferimento alla Relazione Ventennale già in atti, alla quale si rimanda per eventuali ulteriori specifiche.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA CROCE B. 10, PIANO T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dallo studio della relazione notarile, redatta dal Dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia, emerge quanto di seguito descritto:

Provenienza ventennale: Atto notarile pubblico di Compravendita, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 12/12/1985 al n. 6014 di formalità;

favore: **** Omissis **** per i diritti di 1/1 di piena proprietà;

contro: **** Omissis **** e **** Omissis **** per i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà.

Quanto sopra riportato fa riferimento alla Relazione Ventennale già in atti, alla quale si rimanda per eventuali ulteriori specifiche.

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BENEDETTO CROCE 10, PIANO T-1-2

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.

Dallo studio della relazione notarile, redatta dal Dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia, emerge quanto di seguito descritto:

Provenienza ventennale: Atto notarile pubblico di Compravendita, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 12/12/1985 al n. 6014 di formalità;

favore: **** Omissis **** per i diritti di 1/1 di piena proprietà;

contro: **** Omissis **** e **** Omissis **** per i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà.

Quanto sopra riportato fa riferimento alla Relazione Ventennale già in atti, alla quale si rimanda per eventuali ulteriori specifiche.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA CROCE B. 10, PIANO T

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente nella relazione ventennale, redatta dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, il quale dichiara, che gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà dell'esecutato **** Omissis **** per i diritti di 1/1 di piena proprietà, e che a tutto il 22/04/2024 sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

- Pignoramento immobiliare n. 3869 del 19/04/2024 a favore di: **** Omissis ****, e contro: **** Omissis ****, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Mantova, in data 08/04/2024 rep. 1353.

Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile alla redazione di nuovo ventennale.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA CROCE B. 10, PIANO T

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente nella relazione ventennale, redatta dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, il quale dichiara, che gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà dell'esecutato **** Omissis **** per i diritti di 1/1 di piena proprietà, e che a tutto il 22/04/2024 sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

- Pignoramento immobiliare n. 3869 del 19/04/2024 a favore di: **** Omissis ****, e contro: **** Omissis ****, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Mantova, in data 08/04/2024 rep. 1353.

Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile alla redazione di nuovo ventennale.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA CROCE B. 10, PIANO T

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente nella relazione ventennale, redatta dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, il quale dichiara, che gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà dell'esecutato **** Omissis **** per i diritti di 1/1 di piena proprietà, e che a tutto il 22/04/2024 sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

- Pignoramento immobiliare n. 3869 del 19/04/2024 a favore di: **** Omissis ****, e contro: **** Omissis ****, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Mantova, in data 08/04/2024 rep. 1353.

Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile alla redazione di nuovo ventennale.

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BENEDETTO CROCE 10, PIANO T-1-2

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente nella relazione ventennale, redatta dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, il quale dichiara, che gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà dell'esecutato **** Omissis **** per i diritti di 1/1 di piena proprietà, e che a tutto il 22/04/2024 sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

- Pignoramento immobiliare n. 3869 del 19/04/2024 a favore di: **** Omissis ****, e contro: **** Omissis ****, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Mantova, in data 08/04/2024 rep. 1353.

Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile alla redazione di nuovo ventennale.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA CROCE B. 10, PIANO T

Trattasi di terreni agricoli per i quali è stato richiesto il C.D.U. in data 02/09/2024 e rilasciato in data 26/09/2024 con prot. n. 10372_027C. Dal certificato di destinazione urbanistica citato si evince che il bene in oggetto è inquadrato come di seguito descritto:

- PGT Var 2/2018;

AG3: ambiti agricoli produttivi ricadente in Fascia di rispetto degli allevamenti attivi o dismessi da meno di un quinquennio.

- PGT var 1/2020 (Variante generale n. 3);

AG3: ambiti agricoli produttivi ricadente in Fascia di rispetto degli allevamenti attivi o dismessi da meno di un quinquennio.

- PGT var 1/2020 (Variante generale n. 3 _ riadozione 2024);

AG3: ambiti agricoli produttivi ricadente in Fascia di rispetto degli allevamenti attivi o dismessi da meno di un quinquennio.

Restano fatti salvi eventuali vincoli o prescrizioni imposte dal vigente PGT e non interessanti l'aspetto urbanistico della zona sopra descritta. Si rimanda al certificato di destinazione urbanistica precedentemente citato per ulteriori chiarimenti.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA CROCE B. 10, PIANO T

Trattasi di terreni agricoli per i quali è stato richiesto il C.D.U. in data 02/09/2024 e rilasciato in data 26/09/2024 con prot. n. 10372_027C. Dal certificato di destinazione urbanistica citato si evince che il bene in oggetto è inquadrato come di seguito descritto:

- PGT Var 2/2018;

AG3: ambiti agricoli produttivi ricadente in Fascia di rispetto degli allevamenti attivi o dismessi da meno di un quinquennio.

- PGT var 1/2020 (Variante generale n. 3);

AG3: ambiti agricoli produttivi ricadente in Fascia di rispetto degli allevamenti attivi o dismessi da meno di un quinquennio.

- PGT var 1/2020 (Variante generale n. 3 _ riadozione 2024);

AG3: ambiti agricoli produttivi ricadente in Fascia di rispetto degli allevamenti attivi o dismessi da meno di un quinquennio.

Restano fatti salvi eventuali vincoli o prescrizioni imposte dal vigente PGT e non interessanti l'aspetto urbanistico della zona sopra descritta. Si rimanda al certificato di destinazione urbanistica precedentemente citato per ulteriori chiarimenti.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA CROCE B. 10, PIANO T

Trattasi di terreni agricoli per i quali è stato richiesto il C.D.U. in data 02/09/2024 e rilasciato in data 26/09/2024 con prot. n. 10372_027C. Dal certificato di destinazione urbanistica citato si evince che il bene in oggetto è inquadrato come di seguito descritto:

- PGT Var 2/2018;

AG3: ambiti agricoli produttivi ricadente in Fascia di rispetto degli allevamenti attivi o dismessi da meno di un quinquennio e parte in Fascia di rispetto del nastro stradale per strade esistenti.

- PGT var 1/2020 (Variante generale n. 3);

AG3: ambiti agricoli produttivi ricadente in Fascia di rispetto degli allevamenti attivi o dismessi da meno di un quinquennio e parte in Fascia di rispetto del nastro stradale per strade esistenti.

- PGT var 1/2020 (Variante generale n. 3 _ riadozione 2024);

AG3: ambiti agricoli produttivi ricadente in Fascia di rispetto degli allevamenti attivi o dismessi da meno di un quinquennio e parte in Fascia di rispetto del nastro stradale per strade esistenti.

Restano fatti salvi eventuali vincoli o prescrizioni imposte dal vigente PGT e non interessanti l'aspetto urbanistico della zona sopra descritta. Si rimanda al certificato di destinazione urbanistica precedentemente citato per ulteriori chiarimenti.

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BENEDETTO CROCE 10, PIANO T-1-2

Trattasi di fabbricati rurali per i quali è stato richiesto il C.D.U. in data 02/09/2024 e rilasciato in data 26/09/2024 con prot. n. 10372_027C. Dal certificato di destinazione urbanistica citato si evince che il bene in oggetto è inquadrato come di seguito descritto:

- PGT Var 2/2018;

Map. 148 e 149: AG3: ambiti agricoli produttivi ricadente in Fascia di rispetto degli allevamenti attivi o dismessi da meno di un quinquennio.

Map. 147: AG3: ambiti agricoli produttivi ricadente in Fascia di rispetto degli allevamenti attivi o dismessi da meno di un quinquennio e parte in Fascia di rispetto del nastro stradale per strade esistenti.

- PGT var 1/2020 (Variante generale n. 3);

Map. 148 e 149: AG3: ambiti agricoli produttivi ricadente in Fascia di rispetto degli allevamenti attivi o dismessi da meno di un quinquennio.

Map. 147: AG3: ambiti agricoli produttivi ricadente in Fascia di rispetto degli allevamenti attivi o dismessi da meno di un quinquennio e parte in Fascia di rispetto del nastro stradale per strade esistenti.

- PGT var 1/2020 (Variante generale n. 3 _ riadozione 2024);

Map. 148 e 149: AG3: ambiti agricoli produttivi ricadente in Fascia di rispetto degli allevamenti attivi o dismessi da meno di un quinquennio.

Map. 147: AG3: ambiti agricoli produttivi ricadente in Fascia di rispetto degli allevamenti attivi o dismessi da meno di un quinquennio e parte in Fascia di rispetto del nastro stradale per strade esistenti.

Restano fatti salvi eventuali vincoli o prescrizioni imposte dal vigente PGT e non interessanti l'aspetto urbanistico della zona sopra descritta. Si rimanda al certificato di destinazione urbanistica precedentemente citato per ulteriori chiarimenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA CROCE B. 10, PIANO T

Dal sopralluogo effettuato in loco non sono stati rilevati manufatti edilizi sovrastanti i beni oggetto di stima. Se non i resti di una modesta struttura lignea (si presume avesse la funzione di tettoia) per lo più crollata e priva di copertura, la stessa andrà smaltita.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA CROCE B. 10, PIANO T

Dal sopralluogo effettuato in loco non sono stati rilevati manufatti edilizi sovrastanti i beni oggetto di stima. Se non i resti di una modesta struttura lignea (si presume avesse la funzione di tettoia) per lo più crollata e priva di copertura, la stessa andrà smaltita.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA CROCE B. 10, PIANO T

Dal sopralluogo effettuato in loco non sono stati rilevati manufatti edilizi sovrastanti i beni oggetto di stima.

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BENEDETTO CROCE 10, PIANO T-1-2

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. L'immobile non risulta agibile.

A seguito della presentazione, di richiesta d'accesso agli atti, presso gli archivi del Comune di Moglia (MN), effettuata in data 04/06/2024, sono state consegnate allo scrivente presso gli uffici del comune in data 13/08/2024 e 03/10/2024 le seguenti pratiche:

Per il fabbricato identificato catastalmente al mappale n. 147:

- SCIA n. 2015/74 MGE prot. 1111 del 09/02/2015, riparazione danni e miglioramento/adequamento sismico di edificio danneggiato dagli eventi sismici del maggio 2012;
- Deposito cementi armati n. 452;
- Pratica di ultimazione lavori SCIA n. 2018/19 riferita alla SCIA 2015/74;
- Deposito cementi armati n. 587;

- Pratica per agibilità di cui al procedimento 2020/55 MGE – SCIA agibilità con fine lavori e deposito relazione strutture ultimate e collaudo prot. 363804 del 16/06/2020;
 - Richiesta integrazioni comune per agibilità per mancanza documentazione (di.co. impianto elettrico, documentazione catastale se necessario aggiornamento, documentazione relativa a linee vita ecc. ecc.) del 12/01/2021;
 - Sollecito e preavviso di archiviazione pratica da parte del comune del 21/02/2022 per non ricezione della documentazione richiesta il 12/01/2021;
 - Ulteriore sollecito del comune per documentazione mancante e preavviso archiviazione del 19/09/2024;
- Risulta in vigore l'ordinanza di inagibilità n. 56 del 04/03/2013. Le pratiche elencate riguardano gli interventi di sistemazione post sima.

Per il fabbricato identificato catastalmente al mappale n. 148:

- Non sono presenti pratiche edilizie presso gli archivi comunali. Risulta in vigore l'ordinanza di inagibilità n. 56 del 04/03/2013.

Per il fabbricato identificato catastalmente al mappale n. 149:

- SCIA n. 2015/73;
- SCIA n. 2017/92;
- SCIA n. 2018/20;
- Deposito cementi armati n. 571;
- Comunicazione di inizio lavori del 13/10/2021 prot. 109579;
- Ordinanza di revoca contributo sisma MUTA n. 713/2024 del 02/02/2024.

Le sopracitate pratiche risultano archiviate in quanto i lavori non hanno avuto inizio. Risulta in vigore l'ordinanza di inagibilità n. 56 del 04/03/2013.

Per quanto riguarda l'unità oggetto di stima, dall'analisi della documentazione fornita e/o reperita risulta che la costruzione del centro aziendale sia iniziata anteriormente al 1967, vedasi ortofoto di regione Lombardia del 1954 e mappe catastali di impianto. Riferendosi ad alcune parti degli edifici, non essendovi concessioni edilizie e neppure planimetrie catastali depositate, lo scrivente CTU non ha potuto raffrontare lo stato legittimato con lo stato rilevato al momento del sopralluogo, per riscontrare difformità.

Quanto di seguito relazionato è frutto del colloquio avuto con l'ufficio tecnico del comune di Moglia, avvenuto in data 03/10/2024.

Per il fabbricato identificato catastalmente al mappale n. 147:

Dall'esame delle tavole grafiche fornite, nonché dal sopralluogo effettuato, è stato possibile constatare che lo stato dei luoghi è difforme da quanto indicato dalle precedenti pratiche edilizie. In particolare, al piano terreno nella zona centrale denominata "stalla", non sono stati realizzati i muretti di separazione dei vari ambienti, ad oggi tale locale di presenta a pianta libera. Risulta non realizzato anche un muro (spalla) nella zona rimessa. Tale cespite è privo di agibilità, in quanto l'ultima istanza presentata al comune non risulta conclusa. Resta in vigore l'ordinanza di inagibilità n. 56 del 04/03/2013.

Per il fabbricato identificato catastalmente al mappale n. 148:

Non essendovi concessioni edilizie e neppure planimetrie catastali depositate, lo scrivente CTU non ha potuto raffrontare lo stato legittimato con quanto rilevato al momento del sopralluogo per riscontrare difformità, oltretutto le condizioni di rovina in cui versa il cespite non consentono una ispezione interna. Ad oggi lo scrivente ha solo potuto raffrontare l'attuale sagoma dell'edificio con quanto rappresentato nelle mappe catastali di impianto, le stesse proverebbero l'edificazione del fabbricato anteriormente al 01.09.1967, dal raffronto delle due mappe parrebbe che l'attuale sagoma sia legittima.

Per il fabbricato identificato catastalmente al mappale n. 149:

Non essendovi concessioni edilizie legittimate e neppure planimetrie catastali depositate, lo scrivente CTU non ha potuto raffrontare lo stato legittimato con quanto rilevato al momento del sopralluogo per riscontrare difformità, oltretutto le condizioni di rovina in cui versa il cespite non consentono una completa ispezione interna. Ad oggi lo scrivente ha solo potuto raffrontare l'attuale sagoma dell'edificio con quanto rappresentato nelle mappe catastali di impianto, le stesse provverebbero l'edificazione del fabbricato anteriormente al 01.09.1967, dal raffronto delle due mappe parrebbe che l'attuale sagoma sia legittima.

Visto quanto sopra descritto, si ritiene in via del tutto indicativa e non certa, che le difformità che si è potuto riscontrare siano sanabili. Tali difformità necessitano della redazione di apposita pratica a sanatoria, redatta da un tecnico abilitato, e presentata presso gli enti preposti; tuttavia, il presente perito non dispone di dati a sufficienza e documentazione certa, al fine di poter definire la sanabilità o meno delle opere, in quanto potrebbe risultare necessario ottenere pareri ed autorizzazioni anche di enti terzi oltre che del Comune stesso (Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio). Dovrà essere redatta per tutti gli interventi riguardanti le strutture portanti (demolizione intera o parziale, apertura porte/finestre, differenti dimensioni ed altezze) una valutazione della sicurezza da parte di un tecnico strutturista competente al fine di poterne determinare la sanabilità allo stato attuale o con la necessità di opere, relazione geologica per le fondazioni e parere paesaggistico. Nell'eventualità in cui dopo la presentazione dell'istanza di sanatoria gli enti rigettino la stessa, risulterà necessaria la rimessa in pristino o eventuale fiscalizzazione dell'abuso nel caso vi siano le condizioni, con costi non prevedibili dal sottoscritto.

Per tutto quanto indicato, in mancanza di pareri definitivi di enti terzi e di documentazione certa, lo scrivente risulta impossibilitato ad esprimere un giudizio definitivo circa la conformità edilizia/sanabilità. Viene adottata in sede di stima una valutazione ad indirizzo prudenziale degli ipotizzabili costi di sanatoria e/o rimessa in pristino, fatti salvi maggiori oneri tecnici, sanzionatori, amministrativi ed eventuali prescrizioni strutturali delle parti residue.

Visto quanto sopra descritto, ad oggi è necessario eseguire una sanatoria dello stato attuale rispetto a quanto concessionato, previo il pagamento di sanzione e l'assolvimento di quanto eventualmente richiesto dal comune stesso. La stima della sanabilità e dei relativi costi è da intendersi puramente indicativa e non certa.

Tutto ciò premesso lo scrivente stima i costi di sanatoria in circa € 10.000,00, salvo eventuali opere di adeguamento/ripristino da realizzare per ottenere l'agibilità o fiscalizzazione.

Si precisa che ad oggi gli immobili sono in possesso di un agricoltore, nel caso gli stessi vengano assegnati ad un privato il comune potrebbe chiedere ulteriori oneri di costruzione ed urbanizzazione per il cambio di destinazione d'uso a residenziale.

Per quanto riguarda la presenza di eternit si specifica che il presente perito, in assenza di prove strumentali effettuate da ditta specializzata, non è in grado di definire se lo stesso possa risultare friabile o meno, con la necessità di essere rimosso o lasciato in loco con gli opportuni accorgimenti; pertanto, il deprezzamento della valutazione dell'immobile terrà conto di quanto sopra descritto.

Tali incombenze, unitamente alle difformità edilizie riconosciute, sono state tenute in dovuta considerazione al momento della stima. Per quanto concerne la successiva agibilità degli immobili, la richiesta odierna dovrà contenere gli allegati previsti dal DPR 380/01 e successive modifiche.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MOGLIA (MN) - VIA BENEDETTO CROCE 10, PIANO T-1-2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Da informazioni assunte nel corso del sopralluogo, al momento dello stesso non risultava costituito un condominio.

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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Croce B. 10, piano T
Trattasi di terreno agricolo di mq 900 situato nel Comune di Moglia (MN), posto in prossimità di Via Croce B. 10. Il terreno è ubicato nella zona agricola del Comune, posto a circa 2,5 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino. La zona è servita dalla strada provinciale SP50 e da strade comunali. (Per una migliore descrizione si rimanda al paragrafo caratteristiche costruttive prevalenti).
Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 40, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 3.465,00
Il valore degli immobili sopra descritti (arrotondato alle migliaia di euro) è stato ricavato adottando, oltre al valore sintetico – comparativo, altri parametri così meglio riportati: - VETUSTA' - POSIZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO - COMMERCIALIZZABILITA' - STATO LOCATIVO. Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame, al netto di inquinamenti/passività ambientali per suolo, sottosuolo, soprassuolo, materiali adottati e di qualsiasi natura (es. inquinamento elettromagnetico, da radioattività, materiale nocivo/tossico presente o adottato, ecc.) Lo scrivente precisa che nonostante siano state indicate le superfici commerciali la presente valutazione è da ritenersi a corpo.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Croce B. 10, piano T
Trattasi di terreno agricolo di mq 4.056 situato nel Comune di Moglia (MN), posto in prossimità di Via Croce B. 10. Il terreno è ubicato nella zona agricola del Comune, posto a circa 2,5 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino. La zona è servita dalla strada provinciale SP50 e da strade comunali. (Per una migliore descrizione si rimanda al paragrafo caratteristiche costruttive prevalenti).
Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 162, Qualità Seminativo arborato irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 22.308,00

Il valore degli immobili sopra descritti (arrotondato alle migliaia di euro) è stato ricavato adottando, oltre al valore sintetico – comparativo, altri parametri così meglio riportati: - VETUSTA' - POSIZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO - COMMERCIALIZZABILITA' - STATO LOCATIVO. Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame, al netto di inquinamenti/passività ambientali per suolo, sottosuolo, soprassuolo, materiali adottati e di qualsiasi natura (es. inquinamento elettromagnetico, da radioattività, materiale nocivo/tossico presente o adottato, ecc.) Lo scrivente precisa che nonostante siano state indicate le superfici commerciali la presente valutazione è da ritenersi a corpo.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Croce B. 10, piano T

Trattasi di terreno agricolo di mq 940, adibito ad area cortiliva del compendio oggetto di esecuzione, situato nel Comune di Moglia (MN), posto in fregio a Via Croce B. 10, con accesso e recesso carraio dalla medesima via. Il terreno è ubicato nella zona agricola del Comune, posto a circa 2,5 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino. La zona è servita dalla strada provinciale SP50 e da strade comunali. (Per una migliore descrizione si rimanda al paragrafo caratteristiche costruttive prevalenti).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 165, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 3.619,00

Il valore degli immobili sopra descritti (arrotondato alle migliaia di euro) è stato ricavato adottando, oltre al valore sintetico – comparativo, altri parametri così meglio riportati: - VETUSTA' - POSIZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO - COMMERCIALIZZABILITA' - STATO LOCATIVO. Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame, al netto di inquinamenti/passività ambientali per suolo, sottosuolo, soprassuolo, materiali adottati e di qualsiasi natura (es. inquinamento elettromagnetico, da radioattività, materiale nocivo/tossico presente o adottato, ecc.) Lo scrivente precisa che nonostante siano state indicate le superfici commerciali la presente valutazione è da ritenersi a corpo.

- **Bene N° 4** - Fabbricato rurale ubicato a Moglia (MN) - Via Benedetto Croce 10, piano T-1-2

Trattasi di compendio rurale, attualmente inagibile, composto da tre corpi di fabbrica suddividibili in: fienile, rustici e casa colonica, gli stessi ad oggi risultano censiti catastalmente come unità in corso di definizione (F/4). Il compendio è dislocato in più piani fuori terra ed è completato da un'area cortiliva, accesso e recesso avvengono da Via Benedetto Croce n. 10, attraverso il terreno identificato al map. 165, anch'esso facente parte del medesimo lotto di vendita. I beni sono situati nella zona agricola del comune di Moglia (MN), posti a circa 2,5 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino. La zona è servita dalla strada provinciale SP50 e da strade comunali. (Per una migliore descrizione si rimanda al paragrafo caratteristiche costruttive prevalenti).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 147, Sub. 1, Categoria F4, Graffato Map. 148 e 149

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

Valore di stima del bene: € 156.625,00

Il valore degli immobili sopra descritti (arrotondato alle migliaia di euro) è stato ricavato adottando, oltre al valore sintetico – comparativo, altri parametri così meglio riportati: - VETUSTA' - POSIZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO - COMMERCIALIZZABILITA' - STATO LOCATIVO. Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi

in esame, al netto di inquinamenti/passività ambientali per suolo, sottosuolo, soprassuolo, materiali adottati e di qualsiasi natura (es. inquinamento elettromagnetico, da radioattività, materiale nocivo/tossico presente o adottato, ecc.) Lo scrivente precisa che nonostante siano state indicate le superfici commerciali la presente valutazione è da ritenersi a corpo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Moglia (MN) - Via Croce B. 10, piano T	900,00 mq	3,85 €/mq	€ 3.465,00	100,00%	€ 3.465,00
Bene N° 2 - Terreno Moglia (MN) - Via Croce B. 10, piano T	4056,00 mq	5,50 €/mq	€ 22.308,00	100,00%	€ 22.308,00
Bene N° 3 - Terreno Moglia (MN) - Via Croce B. 10, piano T	940,00 mq	3,85 €/mq	€ 3.619,00	100,00%	€ 3.619,00
Bene N° 4 - Fabbricato rurale Moglia (MN) - Via Benedetto Croce 10, piano T-1-2	626,50 mq	250,00 €/mq	€ 156.625,00	100,00%	€ 156.625,00
Valore di stima:					€ 186.017,00

Valore di stima: € 186.017,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento percentuale trattandosi di esecuzione forzata	10,00	%
Costi imputabili agli abusi edilizi descritti nella sezione regolarità edilizia	10000,00	€

Valore finale di stima: € 157.000,00

La presente valutazione è intesa su immobili disponibili posti sul libero mercato, trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile, ivi compresi i disagi ed eventuali spese di ripristino, la valutazione in caso d'asta viene ridotta di una percentuale in base a quanto descritto nell'elaborato peritale. Le spese tecniche esposte sono chiaramente da considerarsi del tutto indicative, se pur basate su verifiche svolte presso l'ente comunale. L'importo come sopra calcolato è stato arrotondato per difetto. Si ricorda che quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche, per quanto possibile, analoghe a quelli presi in esame considerando contestualmente che trattasi di vendita in procedura esecutiva avendo per tanto già apportato una percentuale di deprezzamento. La stima è da

considerarsi al netto di inquinamenti/passività ambientali per suolo, sottosuolo, soprassuolo, materiali adottati e di qualsiasi natura (es. inquinamento elettromagnetico, da radioattività, materiale nocivo/tossico presente o adottato, ecc.). La valutazione esposta è da considerarsi a corpo nonostante l'indicazione delle superfici commerciali.

L'importo come sopra calcolato è stato arrotondato per difetto.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Malgrado la ferma volontà dello scrivente di fornire dati e informazioni complete nel rispetto del quesito posto, si rende noto:

Il contenuto della perizia risulta prodotto con carattere orientativo e prudenziale per il mero adempimento dello scopo di stima, in ragione della normativa vigente, risultando di conseguenza possibili modificazioni.

IN MERITO A VIZI OCCULTI, MATERIALI PERICOLOSI, ETC:

che il sopralluogo effettuato è stato di tipo ricognitivo senza procedere a verifiche di tipo invasivo e/o adoperando qualsiasi sistema che potesse alterare lo stato dei luoghi, compreso lo spostamento dell'arredo addossato alla muratura. Non sono state effettuate verifiche sul buon funzionamento di impianti, scarichi ecc.. limitandosi a chiedere ai soggetti presenti informazioni in merito. Inoltre, si puntualizza che non sono state effettuate indagini diagnostiche delle strutture e della copertura (indagini di stabilità statica, igrometriche, etc.) pertanto lo scrivente si solleva dalla responsabilità legata a eventuali presenze di vizi, difetti, materiali da costruzione di tipo pericoloso/nocivo etc. e qualsiasi altro elemento non riscontrabile in un sopralluogo di tipo "visivo" e che dovesse emergere in futuro ma non relazionato. Per gli immobili realizzati precedentemente l'entrata in vigore della legge n. 257 del 1992, la quale prevede che la produzione, la lavorazione e la vendita dell'amianto (eternit) è fuori legge, si segnala che con il mero sopralluogo visivo, non si può escludere in modo definitivo che alcuni materiali costruttivi utilizzati per la realizzazione degli edifici possano ancora contenere fibre di elementi in amianto

IN MERITO ALLE VERIFICHE DI SANABILITÀ DELLE DIFFORMITÀ ED AGLI IMPORTI DELLE SANZIONI:

l'impossibilità di fornire un quadro dettagliato, completo e definitivo a riguardo. Si sottolinea, considerata la natura ed i limiti del mandato rimesso all'esperto, che non risulta comunque possibile formulare una precisa e certa indicazione in merito alla sanabilità degli abusi circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti in quanto risultava manifestazione degli Uffici Tecnici non esporsi definitivamente, anche in virtù della complessità e specificità della materia legata alla sanabilità di opere difformi, rimandando all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati grafici di dettaglio, calcoli parametrici e indagini di tipo urbanistico. Tutto ciò premesso, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nella presente perizia di stima è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto concerne gli importi economici in indirizzo prudenziale. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazione e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente, limitatamente a quanto riconoscibile attraverso un'analisi impossibilitatamene definitiva, al momento dell'elaborazione della relazione peritale. Si precisa che le licenze e/o sanatorie-condoni citate in ogni bene sono quelle consegnate al perito dal Comune di competenza; in virtù del fatto che lo stesso Comune, non rilasciando alcuna certificazione che quanto consegnato allo scrivente risulti il totale delle pratiche effettivamente presenti negli archivi, pertanto, si esonera il presente perito in caso vi sia ulteriore documentazione non consegnata.

IN MERITO ALLA PERCENTUALI DI DEPREZZAMENTO E DEL VALORE DI STIMA:

che il compendio oggetto della presente esecuzione immobiliare viene posto in vendita a corpo e non a misura,

senza la rideterminazione dei confini, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come vista e gradita dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie. Si precisa che la presente perizia determina il valore dei soli fabbricati, non risulta compreso nella valutazione né considerato ai fini della stessa l'azienda, i beni all'interno dei fabbricati, quote, il bestiame, ecc. I valori che hanno determinato le percentuali esposte sono da intendersi formulati in termini orientativi e previsionali e non frutto di preventivi dettagliati formulati da operatori del settore per le opere di competenza. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni.

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 25/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. Veroni Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato 1 - Scheda di controllo
- ✓ Altri allegati - Allegato 2 - Riferimenti catastali
- ✓ Altri allegati - Allegato 3 - Relazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Allegato 4 - Visure catastali
- ✓ Altri allegati - Allegato 5 - Mappe catastali
- ✓ Altri allegati - Allegato 6 - Mappe catastali di impianto
- ✓ Altri allegati - Allegato 7 - Esito verifica contratti di locazione
- ✓ Altri allegati - Allegato 8 - Certificato di destinazione urbanistica
- ✓ Altri allegati - Allegato 9 - Certificato di residenza e stato civile
- ✓ Altri allegati - Allegato 10 - Orotofoto temporali regione Lombardia
- ✓ Altri allegati - Allegato 11 - Ordinanza di inagibilità
- ✓ Altri allegati - Allegato 12 - Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- ✓ Altri allegati - Allegato 13 - SCIA n. 2015-74 MGE

- ✓ Altri allegati - Allegato 14 - S.C.I.A. 2018-19 MGE
- ✓ Altri allegati - Allegato 15 - S.C.A. 2020-55 MGE

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Croce B. 10, piano T
Trattasi di terreno agricolo di mq 900 situato nel Comune di Moglia (MN), posto in prossimità di Via Croce B. 10. Il terreno è ubicato nella zona agricola del Comune, posto a circa 2,5 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino. La zona è servita dalla strada provinciale SP50 e da strade comunali. (Per una migliore descrizione si rimanda al paragrafo caratteristiche costruttive prevalenti).
Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 40, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Trattasi di terreni agricoli per i quali è stato richiesto il C.D.U. in data 02/09/2024 e rilasciato in data 26/09/2024 con prot. n. 10372_027C. Dal certificato di destinazione urbanistica citato si evince che il bene in oggetto è inquadrato come di seguito descritto: - PGT Var 2/2018; AG3: ambiti agricoli produttivi ricadente in Fascia di rispetto degli allevamenti attivi o dismessi da meno di un quinquennio. - PGT var 1/2020 (Variante generale n. 3); AG3: ambiti agricoli produttivi ricadente in Fascia di rispetto degli allevamenti attivi o dismessi da meno di un quinquennio. - PGT var 1/2020 (Variante generale n. 3 _ riadozione 2024); AG3: ambiti agricoli produttivi ricadente in Fascia di rispetto degli allevamenti attivi o dismessi da meno di un quinquennio. Restano fatti salvi eventuali vincoli o prescrizioni imposte dal vigente PGT e non interessanti l'aspetto urbanistico della zona sopra descritta. Si rimanda al certificato di destinazione urbanistica precedentemente citato per ulteriori chiarimenti.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Croce B. 10, piano T
Trattasi di terreno agricolo di mq 4.056 situato nel Comune di Moglia (MN), posto in prossimità di Via Croce B. 10. Il terreno è ubicato nella zona agricola del Comune, posto a circa 2,5 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino. La zona è servita dalla strada provinciale SP50 e da strade comunali. (Per una migliore descrizione si rimanda al paragrafo caratteristiche costruttive prevalenti).
Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 162, Qualità Seminativo arborato irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Trattasi di terreni agricoli per i quali è stato richiesto il C.D.U. in data 02/09/2024 e rilasciato in data 26/09/2024 con prot. n. 10372_027C. Dal certificato di destinazione urbanistica citato si evince che il bene in oggetto è inquadrato come di seguito descritto: - PGT Var 2/2018; AG3: ambiti agricoli produttivi ricadente in Fascia di rispetto degli allevamenti attivi o dismessi da meno di un quinquennio. - PGT var 1/2020 (Variante generale n. 3); AG3: ambiti agricoli produttivi ricadente in Fascia di rispetto degli allevamenti attivi o dismessi da meno di un quinquennio. - PGT var 1/2020 (Variante generale n. 3 _ riadozione 2024); AG3: ambiti agricoli produttivi ricadente in Fascia di rispetto degli allevamenti attivi o dismessi da meno di un quinquennio. Restano fatti salvi eventuali vincoli o prescrizioni imposte dal vigente PGT e non interessanti l'aspetto urbanistico della zona sopra descritta. Si rimanda al certificato di destinazione urbanistica precedentemente citato per ulteriori chiarimenti.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Moglia (MN) - Via Croce B. 10, piano T
Trattasi di terreno agricolo di mq 940, adibito ad area cortiliva del compendio oggetto di esecuzione, situato nel Comune di Moglia (MN), posto in fregio a Via Croce B. 10, con accesso e recesso carraio dalla medesima via. Il terreno è ubicato nella zona agricola del Comune, posto a circa 2,5 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino. La zona è servita dalla strada provinciale SP50 e da strade comunali. (Per una migliore descrizione si rimanda al paragrafo caratteristiche costruttive

prevalenti).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 165, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Trattasi di terreni agricoli per i quali è stato richiesto il C.D.U. in data 02/09/2024 e rilasciato in data 26/09/2024 con prot. n. 10372_027C. Dal certificato di destinazione urbanistica citato si evince che il bene in oggetto è inquadrato come di seguito descritto: - PGT Var 2/2018; AG3: ambiti agricoli produttivi ricadente in Fascia di rispetto degli allevamenti attivi o dismessi da meno di un quinquennio e parte in Fascia di rispetto del nastro stradale per strade esistenti. - PGT var 1/2020 (Variante generale n. 3); AG3: ambiti agricoli produttivi ricadente in Fascia di rispetto degli allevamenti attivi o dismessi da meno di un quinquennio e parte in Fascia di rispetto del nastro stradale per strade esistenti. - PGT var 1/2020 (Variante generale n. 3 _ riadozione 2024); AG3: ambiti agricoli produttivi ricadente in Fascia di rispetto degli allevamenti attivi o dismessi da meno di un quinquennio e parte in Fascia di rispetto del nastro stradale per strade esistenti. Restano fatti salvi eventuali vincoli o prescrizioni imposte dal vigente PGT e non interessanti l'aspetto urbanistico della zona sopra descritta. Si rimanda al certificato di destinazione urbanistica precedentemente citato per ulteriori chiarimenti.

- **Bene N° 4** - Fabbricato rurale ubicato a Moglia (MN) - Via Benedetto Croce 10, piano T-1-2

Trattasi di compendio rurale, attualmente inagibile, composto da tre corpi di fabbrica suddividibili in: fienile, rustici e casa colonica, gli stessi ad oggi risultano censiti catastalmente come unità in corso di definizione (F/4). Il compendio è dislocato in più piani fuori terra ed è completato da un'area cortiliva, accesso e recesso avvengono da Via Benedetto Croce n. 10, attraverso il terreno identificato al map. 165, anch'esso facente parte del medesimo lotto di vendita. I beni sono situati nella zona agricola del comune di Moglia (MN), posti a circa 2,5 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino. La zona è servita dalla strada provinciale SP50 e da strade comunali. (Per una migliore descrizione si rimanda al paragrafo caratteristiche costruttive prevalenti). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 147, Sub. 1, Categoria F4, Graffato Map. 148 e 149 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Trattasi di fabbricati rurali per i quali è stato richiesto il C.D.U. in data 02/09/2024 e rilasciato in data 26/09/2024 con prot. n. 10372_027C. Dal certificato di destinazione urbanistica citato si evince che il bene in oggetto è inquadrato come di seguito descritto: - PGT Var 2/2018; Map. 148 e 149: AG3: ambiti agricoli produttivi ricadente in Fascia di rispetto degli allevamenti attivi o dismessi da meno di un quinquennio. Map. 147: AG3: ambiti agricoli produttivi ricadente in Fascia di rispetto degli allevamenti attivi o dismessi da meno di un quinquennio e parte in Fascia di rispetto del nastro stradale per strade esistenti. - PGT var 1/2020 (Variante generale n. 3); Map. 148 e 149: AG3: ambiti agricoli produttivi ricadente in Fascia di rispetto degli allevamenti attivi o dismessi da meno di un quinquennio. Map. 147: AG3: ambiti agricoli produttivi ricadente in Fascia di rispetto degli allevamenti attivi o dismessi da meno di un quinquennio e parte in Fascia di rispetto del nastro stradale per strade esistenti. - PGT var 1/2020 (Variante generale n. 3 _ riadozione 2024); Map. 148 e 149: AG3: ambiti agricoli produttivi ricadente in Fascia di rispetto degli allevamenti attivi o dismessi da meno di un quinquennio. Map. 147: AG3: ambiti agricoli produttivi ricadente in Fascia di rispetto degli allevamenti attivi o dismessi da meno di un quinquennio e parte in Fascia di rispetto del nastro stradale per strade esistenti. Restano fatti salvi eventuali vincoli o prescrizioni imposte dal vigente PGT e non interessanti l'aspetto urbanistico della zona sopra descritta. Si rimanda al certificato di destinazione urbanistica precedentemente citato per ulteriori chiarimenti.

Prezzo base d'asta: € 157.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 92/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 157.000,00

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Moglia (MN) - Via Croce B. 10, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 40, Qualità Seminativo	Superficie	900,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il terreno si presentava prevalentemente coltivato. Su una parte dello stesso, in prossimità del Map. 148 (facente parte del medesimo lotto), vi era la presenza di rifiuti di vario genere, dal solo sopralluogo visivo non è stato possibile determinarne con certezza la tipologia (non si esclude la presenza anche di lastre in fibrocemento), per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica.		
Descrizione:	Trattasi di terreno agricolo di mq 900 situato nel Comune di Moglia (MN), posto in prossimità di Via Croce B. 10. Il terreno è ubicato nella zona agricola del Comune, posto a circa 2,5 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino. La zona è servita dalla strada provinciale SP50 e da strade comunali. (Per una migliore descrizione si rimanda al paragrafo caratteristiche costruttive prevalenti).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte durante il sopralluogo effettuato, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato. Durante la visita in loco eseguita in data 12/06/2024, al fine di prendere visione dello stato dei luoghi, la proprietà eseguita era presente nella persona di **** Omissis ****, lo stesso ha riferito che i terreni ed i fabbricati sono da lui occupati. Il terreno si presentava libero da persone, ma risultava lavorato. Inoltre, lo scrivente in data 02/06/2024 ha richiesto all'agenzia delle entrate di Mantova di verificare l'esistenza di contratti di locazione facenti capo all'esecutato, la stessa in data 13/06/2024 rispondeva indicando che non sono emersi contratti. Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione depositata tra gli allegati della presente relazione.		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Moglia (MN) - Via Croce B. 10, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 162, Qualità Seminativo arborato irriguo	Superficie	4056,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il terreno si presentava prevalentemente coltivato. Su una parte dello stesso, in prossimità del Map. 148 (facente parte del medesimo lotto), vi era la presenza di rifiuti di vario genere, dal solo sopralluogo visivo non è stato possibile determinarne con certezza la tipologia (non si esclude la presenza anche di lastre in fibrocemento), per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica.		
Descrizione:	Trattasi di terreno agricolo di mq 4.056 situato nel Comune di Moglia (MN), posto in prossimità di Via Croce B. 10. Il terreno è ubicato nella zona agricola del Comune, posto a circa 2,5 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino. La zona è servita dalla strada provinciale SP50 e da strade		

	comunali. (Per una migliore descrizione si rimanda al paragrafo caratteristiche costruttive prevalenti).
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte durante il sopralluogo effettuato, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato. Durante la visita in loco eseguita in data 12/06/2024, al fine di prendere visione dello stato dei luoghi, la proprietà eseguita era presente nella persona di **** Omissis ****, lo stesso ha riferito che i terreni ed i fabbricati sono da lui occupati. Il terreno si presentava libero da persone, ma risultava lavorato. Inoltre, lo scrivente in data 02/06/2024 ha richiesto all'agenzia delle entrate di Mantova di verificare l'esistenza di contratti di locazione facenti capo all'esecutato, la stessa in data 13/06/2024 rispondeva indicando che non sono emersi contratti. Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione depositata tra gli allegati della presente relazione.

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Moglia (MN) - Via Croce B. 10, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 165, Qualità Seminativo	Superficie	940,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il terreno si presentava prevalentemente incolto, adibito ad area cortiliva del compendio. In alcune zone dello stesso vi era la presenza di rifiuti e materiale di vario genere, dal solo sopralluogo visivo non è stato possibile determinarne con certezza la tipologia (non si esclude la presenza anche di lastre in fibrocemento), per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica.		
Descrizione:	Trattasi di terreno agricolo di mq 940, adibito ad area cortiliva del compendio oggetto di esecuzione, situato nel Comune di Moglia (MN), posto in fregio a Via Croce B. 10, con accesso e recesso carraio dalla medesima via. Il terreno è ubicato nella zona agricola del Comune, posto a circa 2,5 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino. La zona è servita dalla strada provinciale SP50 e da strade comunali. (Per una migliore descrizione si rimanda al paragrafo caratteristiche costruttive prevalenti).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte durante il sopralluogo effettuato, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato. Durante la visita in loco eseguita in data 12/06/2024, al fine di prendere visione dello stato dei luoghi, la proprietà eseguita era presente nella persona di **** Omissis ****, lo stesso ha riferito che i terreni ed i fabbricati sono da lui occupati. Il terreno si presentava libero da persone, ma risultava sfalcato. Inoltre, lo scrivente in data 02/06/2024 ha richiesto all'agenzia delle entrate di Mantova di verificare l'esistenza di contratti di locazione facenti capo all'esecutato, la stessa in data 13/06/2024 rispondeva indicando che non sono emersi contratti. Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione depositata tra gli allegati della presente relazione.		

Bene N° 4 - Fabbricato rurale			
Ubicazione:	Moglia (MN) - Via Benedetto Croce 10, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato rurale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 147, Sub. 1, Categoria F4, Graffato Map. 148 e	Superficie	626,50 mq

	149		
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'unità verteva in insufficiente stato manutentivo. Si rimanda al paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" per ulteriori precisazioni.		
Descrizione:	Trattasi di compendio rurale, attualmente inagibile, composto da tre corpi di fabbrica suddividibili in: fienile, rustici e casa colonica, gli stessi ad oggi risultano censiti catastalmente come unità in corso di definizione (F/4). Il compendio è dislocato in più piani fuori terra ed è completato da un'area cortiliva, accesso e recesso avvengono da Via Benedetto Croce n. 10, attraverso il terreno identificato al map. 165, anch'esso facente parte del medesimo lotto di vendita. I beni sono situati nella zona agricola del comune di Moglia (MN), posti a circa 2,5 km di distanza da quello che potremmo definire centro cittadino. La zona è servita dalla strada provinciale SP50 e da strade comunali. (Per una migliore descrizione si rimanda al paragrafo caratteristiche costruttive prevalenti).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte durante il sopralluogo effettuato, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato. Durante la visita in loco eseguita in data 12/06/2024, al fine di prendere visione dello stato dei luoghi, la proprietà eseguita era presente nella persona di **** Omissis ****, lo stesso ha riferito che i terreni ed i fabbricati sono da lui occupati. I fabbricati si presentavano liberi da persone, ma con presenza di mobilio e materiale di vario genere. Inoltre, lo scrivente in data 02/06/2024 ha richiesto all'agenzia delle entrate di Mantova di verificare l'esistenza di contratti di locazione facenti capo all'esecutato, la stessa in data 13/06/2024 rispondeva indicando che non sono emersi contratti. Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione depositata tra gli allegati della presente relazione.		