
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Barbiani Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 178/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceresara (MN) - Via Guado Malpensata 17	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ceresara (MN) - Via Guado Malpensata	4
Lotto Unico	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceresara (MN) - Via Guado Malpensata 17	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ceresara (MN) - Via Guado Malpensata	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceresara (MN) - Via Guado Malpensata 17	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ceresara (MN) - Via Guado Malpensata	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceresara (MN) - Via Guado Malpensata 17	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ceresara (MN) - Via Guado Malpensata	7
Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceresara (MN) - Via Guado Malpensata 17	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ceresara (MN) - Via Guado Malpensata	8
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceresara (MN) - Via Guado Malpensata 17	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ceresara (MN) - Via Guado Malpensata	9
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceresara (MN) - Via Guado Malpensata 17	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ceresara (MN) - Via Guado Malpensata.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceresara (MN) - Via Guado Malpensata 17	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ceresara (MN) - Via Guado Malpensata.....	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceresara (MN) - Via Guado Malpensata 17	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ceresara (MN) - Via Guado Malpensata.....	12
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceresara (MN) - Via Guado Malpensata 17	12

Bene N° 2 - Garage ubicato a Ceresara (MN) - Via Guado Malpensata.....	13
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceresara (MN) - Via Guado Malpensata 17	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ceresara (MN) - Via Guado Malpensata.....	14
Normativa urbanistica	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceresara (MN) - Via Guado Malpensata 17	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ceresara (MN) - Via Guado Malpensata.....	15
Regolarità edilizia	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ceresara (MN) - Via Guado Malpensata 17	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ceresara (MN) - Via Guado Malpensata.....	16
Stima / Formazione lotti.....	18
Riserve e particolarità da segnalare	19
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 178/2025 del R.G.E.	23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 44.000,00	23

INCARICO

In data 21/01/2026, il sottoscritto Arch. Barbiani Fabio, con studio in Via San Fermo, 71 - 46040 - Piubega (MN), email studio.barbiani@gmail.com, PEC fabio.barbiani@archiworldpec.it, Tel. 392 8365294, 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** - Appartamento ubicato a Ceresara (MN) - Via Guado Malpensata 17
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ceresara (MN) - Via Guado Malpensata

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERESARA (MN) - VIA GUADO MALPENSATA 17

L'immobile oggetto di esecuzione è ubicato nel Comune di Ceresara (MN), in Via Guado Malpensata n. 17, ed è identificato catastalmente al Catasto Fabbricati al foglio 19 particella 30, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale complessiva pari a mq 133 circa.

Trattasi di abitazione sviluppata su tre livelli fuori terra, inserita in contesto edilizio di corte di remota edificazione, ubicato in zona periferica del territorio comunale.

L'unità immobiliare, sulla base della documentazione reperita e del sopralluogo eseguito, risulta composta al piano terra e primo da locali abitativi e di servizio ed al piano secondo da locali soffitta/sottotetto accessibili mediante apertura interna nel solaio, in condizioni di limitata praticabilità. La distribuzione interna risulta quella tipica degli edifici rurali/residenziali di vecchia edificazione, con successive modifiche e riadattamenti eseguiti nel tempo.

Le finiture e le caratteristiche costruttive risultano ordinarie e compatibili con l'epoca di costruzione del fabbricato; si rilevano condizioni manutentive complessivamente pessime, con presenza di vetustà diffusa e necessità di interventi di manutenzione sia ordinaria che straordinaria.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 27/02/2026.

Custode delle chiavi: Sovemo

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CERESARA (MN) - VIA GUADO MALPENSATA

L'immobile oggetto di esecuzione risulta ubicato nel Comune di Ceresara (MN), in Via Guado Malpensata, ed è identificato catastalmente al Catasto Fabbricati al foglio 19 mappale 87, categoria C/6.

Trattasi di autorimessa posta al piano terra, realizzata in corpo separato rispetto all'abitazione principale ed inserita all'interno del medesimo contesto edilizio di corte di remota edificazione. L'unità immobiliare risulta costituita da unico locale ad uso autorimessa con accesso dall'area cortiva esterna di pertinenza all'abitazione, interessata dai transiti del compendio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 27/02/2026.

Custode delle chiavi: Sovemo

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ceresara (MN) - Via Guado Malpensata 17
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ceresara (MN) - Via Guado Malpensata

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERESARA (MN) - VIA GUADO MALPENSATA 17

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)

Dalla documentazione anagrafica acquisita presso il Comune di **** Omissis ****, la **** Omissis **** risulta residente in **** Omissis **** nel medesimo Comune ed in stato civile libero.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CERESARA (MN) - VIA GUADO MALPENSATA

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)

Dalla documentazione anagrafica acquisita presso il Comune di **** Omissis ****, la **** Omissis **** risulta residente in **** Omissis **** nel medesimo Comune ed in stato civile libero.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERESARA (MN) - VIA GUADO MALPENSATA 17

L'unità immobiliare ad uso abitazione identificata catastalmente al foglio 19 particella 30 confina:

- a nord con mappale 31;
 - a ovest con mappale 17;
 - a sud con mappale 29,182,106;
 - a est con mappale 87 e Canale Seriola;
- salvo altri e come in fatto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CERESARA (MN) - VIA GUADO MALPENSATA

L'unità immobiliare ad uso garage identificata catastalmente al foglio 19 particella 87 confina:

- a nord con mappale 30 e 31;
 - a ovest con mappale 30;
 - a sud con mappale 182,106;
 - a est con Canale Seriola;
- salvo altri e come in fatto.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERESARA (MN) - VIA GUADO MALPENSATA 17

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	79,08 mq	105,70 mq	1	105,70 mq	2,65 m	media T-1
Soffitta	42,89 mq	52,85 mq	0,33	17,44 mq	2,85 m	2
Corte	68,00 mq	68,00 mq	0,18	12,24 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				135,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				135,38 mq		

Le superfici commerciali e le altezze medie, entrambe opportunamente arrotondate, sono state desunte, ove possibile, dalla documentazione progettuale reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale, dalle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio e dai riscontri effettuati in sede di sopralluogo

mediante misurazioni di controllo a campione.

La superficie convenzionale è stata determinata sulla base della superficie lorda dei locali principali ed accessori, opportunamente ragguagliata mediante l'applicazione di idonei coefficienti correttivi comunemente adottati nella prassi estimativa.

Il calcolo della consistenza immobiliare deve intendersi meramente orientativo ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del bene, posto che la vendita giudiziaria avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova.

Per le porzioni scoperte, aree cortive, pertinenze esterne ed eventuali sedimi accessori, le superfici indicate devono ritenersi indicative, non essendo stata eseguita alcuna attività di riconfinazione materiale, rilievo topografico catastale o rideterminazione giuridica dei confini.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CERESARA (MN) - VIA GUADO MALPENSATA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	31,23 mq	40,00 mq	1	40,00 mq	3,28 m	T (h media)
Totale superficie convenzionale:				40,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				40,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici commerciali e le altezze medie, entrambe opportunamente arrotondate, sono state desunte, ove possibile, dalla documentazione progettuale reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale, dalle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio e dai riscontri effettuati in sede di sopralluogo mediante misurazioni di controllo a campione.

La superficie convenzionale è stata determinata sulla base della superficie lorda dei locali principali ed accessori, opportunamente ragguagliata mediante l'applicazione di idonei coefficienti correttivi comunemente adottati nella prassi estimativa.

Il calcolo della consistenza immobiliare deve intendersi meramente orientativo ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del bene, posto che la vendita giudiziaria avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova.

Per le porzioni scoperte, aree cortive, pertinenze esterne ed eventuali sedimi accessori, le superfici indicate devono ritenersi indicative, non essendo stata eseguita alcuna attività di riconfinazione materiale, rilievo topografico catastale o rideterminazione giuridica dei confini.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERESARA (MN) - VIA GUADO MALPENSATA 17

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	30			A4	3	4	133 mq	126,02 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito al sopralluogo eseguito ed all'analisi della documentazione catastale reperita agli atti, si sono riscontrate alcune difformità e disallineamenti tra lo stato dei luoghi e le rappresentazioni catastali presenti presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, riconducibili principalmente alle altezze interne rilevabili.

Si precisa infatti che le altezze interne riscontrabili appaiono differenti rispetto a quelle riportate nella scheda catastale in atti, risultando indicativamente pari a circa m. 2,85 sotto travetto al piano terra ed a circa m. 2,45 sotto travetto al piano primo. Tuttavia, considerato il marcato stato di degrado e prolungato inutilizzo di parte del compendio immobiliare, non è stato possibile procedere ad una verifica completa ed approfondita di tutte le porzioni del fabbricato. In particolare, il piano soffitta/sottotetto non è stato completamente ispezionabile in condizioni di sicurezza a causa del cattivo stato manutentivo delle strutture lignee, della precarietà degli elementi di accesso e delle diffuse condizioni di degrado presenti. Si rileva inoltre la presenza diffusa di depositi organici riconducibili a stabile presenza di volatili, tali da limitare ulteriormente la praticabilità e le operazioni di rilievo diretto delle porzioni superiori del fabbricato.

Per quanto sopra, non si è proceduto ad aggiornamento catastale relativamente alle porzioni non integralmente verificabili, permanendo per le stesse una valutazione necessariamente limitata alle sole parti direttamente accessibili ed alla documentazione disponibile.

Il compendio immobiliare oggetto della presente esecuzione viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni pertinenza, aderenza, servitù attiva e passiva, apparente e non apparente, così come posseduto dalla parte esecutata.

L'aggiudicatario, con la partecipazione alla vendita giudiziarica, solleva espressamente la procedura, il Giudice dell'Esecuzione ed il perito estimatore da eventuali contestazioni derivanti da difformità dimensionali, limitazioni di accesso, mancata ispezionabilità di porzioni immobiliari, stato manutentivo e conservativo del compendio o necessità di successivi approfondimenti tecnici, catastali, strutturali o igienico-sanitari.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CERESARA (MN) - VIA GUADO MALPENSATA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	87			C6	1	34	40 mq	61,46 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito al sopralluogo eseguito ed all'analisi della documentazione catastale reperita agli atti, si sono riscontrati lievi disallineamenti tra lo stato dei luoghi e le rappresentazioni catastali disponibili, riconducibili principalmente alle altezze interne rilevabili ed alle modalità costruttive del fabbricato di remota edificazione.

Tali differenze appaiono contenute e compatibili con la tipologia, vetustà e caratteristiche costruttive del compendio immobiliare, fatte salve eventuali ulteriori verifiche ed approfondimenti tecnici specialistici.

Per quanto sopra, non si è proceduto ad autonomo aggiornamento catastale dell'autorimessa, permanendo eventuali future verifiche ed attività di regolarizzazione documentale da valutarsi unitamente al compendio abitativo principale.

Il compendio immobiliare oggetto della presente esecuzione viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni pertinenza, aderenza, servitù attiva e passiva, apparente e non apparente, così come posseduto dalla parte esecutata.

L'aggiudicatario, con la partecipazione alla vendita giudiziaria, solleva espressamente la procedura, il Giudice dell'Esecuzione ed il perito estimatore da eventuali contestazioni derivanti da difformità dimensionali, limitazioni di accesso, mancata ispezionabilità di porzioni immobiliari, stato manutentivo e conservativo del compendio o necessità di successivi approfondimenti tecnici, catastali, strutturali o igienico-sanitari.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERESARA (MN) - VIA GUADO MALPENSATA 17

L'immobile si presenta in prevalenza in pessimo stato manutentivo e conservativo. Nel corso del sopralluogo sono stati rilevati diffusi fenomeni di vetustà riconducibili all'età del compendio immobiliare ed al prolungato stato di abbandono dello stesso, con presenza di alcune criticità localizzate quali macchie di umidità, ammaloramenti puntuali delle finiture, alterazioni degli elementi di involucro edilizio e diffuse condizioni di degrado igienico dovute alla presenza stabile di volatili.

L'immobile risulta inoltre carente di parte dei principali impianti tecnologici e presenta limitazioni di accessibilità e praticabilità di alcune porzioni superiori del fabbricato.

La situazione sopra descritta è desumibile esclusivamente da sopralluogo di tipo visivo, senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, strutturali, impiantistiche o ambientali di alcun genere; pertanto non è stato possibile accertare l'eventuale presenza di materiali pericolosi, inquinanti, nocivi o cancerogeni.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CERESARA (MN) - VIA GUADO MALPENSATA

L'immobile si presenta in prevalenza in pessimo stato manutentivo e conservativo. Nel corso del sopralluogo sono stati rilevati diffusi fenomeni di vetustà riconducibili all'età del compendio immobiliare ed al prolungato stato di abbandono dello stesso, con presenza di alcune criticità localizzate quali macchie di umidità, infiltrazioni nella copertura, alterazioni degli elementi di involucro edilizio e diffuse condizioni di degrado igienico dovute alla presenza stabile di volatili.

La situazione sopra descritta è desumibile esclusivamente da sopralluogo di tipo visivo, senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, strutturali, impiantistiche o ambientali di alcun genere; pertanto non è stato possibile accertare l'eventuale presenza di materiali pericolosi, inquinanti, nocivi o cancerogeni.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERESARA (MN) - VIA GUADO MALPENSATA 17

Dalla documentazione catastale ed ipotecaria acquisita agli atti della procedura non risultano espressamente costituiti diritti di censo, livello o usi civici gravanti sul bene oggetto della presente procedura esecutiva. Dall'atto di provenienza a rogito Notaio **** Omissis **** del **** Omissis ****, rep. **** Omissis ****, la vendita risulta effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trovava, con ogni accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, apparente e non apparente. Si precisa che l'accesso al compendio immobiliare avviene attraverso corti ed aree di transito interessate da passaggi reciproci tra proprietà limitrofe, con presenza di utilizzi e transiti esercitati anche da terzi, senza che sia stato possibile accertarne compiutamente titolo, estensione e regolamentazione giuridica mediante il solo sopralluogo e la documentazione disponibile.

Tra i confini del compendio risulta inoltre presente il Canale Seriola, con eventuali relative fasce di rispetto e limitazioni di competenza di enti terzi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CERESARA (MN) - VIA GUADO MALPENSATA

Dalla documentazione catastale ed ipotecaria acquisita agli atti della procedura non risultano espressamente costituiti diritti di censo, livello o usi civici gravanti sul bene oggetto della presente procedura esecutiva. Dall'atto di provenienza a rogito Notaio **** Omissis **** del **** Omissis ****, rep. **** Omissis ****, la vendita risulta effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trovava, con ogni accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, apparente e non apparente. Si precisa che l'accesso al compendio immobiliare avviene attraverso corti ed aree di transito interessate da passaggi reciproci tra proprietà limitrofe, con presenza di utilizzi e transiti esercitati anche da terzi, senza che sia stato possibile accertarne compiutamente titolo, estensione e regolamentazione giuridica mediante il solo sopralluogo e la documentazione disponibile.

Tra i confini del compendio risulta inoltre presente il Canale Seriola, con eventuali relative fasce di rispetto e limitazioni di competenza di enti terzi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERESARA (MN) - VIA GUADO MALPENSATA 17

L'immobile oggetto di valutazione risulta ubicato nel Comune di Ceresara (MN), in Via Guado Malpensata n. 17, all'interno di un contesto edilizio di corte di remota edificazione composto da fabbricati residenziali ed accessori aggregati tra loro, con aree esterne pertinenziali e passaggi comuni.

L'unità immobiliare si sviluppa ai piani terra, primo e sottotetto ed è composta da locali ad uso abitativo e vani accessori, come meglio rappresentato negli elaborati catastali e nello stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo.

L'accesso dalla pubblica via avviene mediante Via Guado Malpensata attraverso porzioni di corte ed aree di transito interessate da passaggi reciproci tra proprietà limitrofe.

Il fabbricato presenta caratteristiche costruttive riconducibili ad edilizia rurale/residenziale tradizionale locale di remota edificazione. La struttura risulta presumibilmente realizzata in muratura portante, con solai in parte lignei e copertura a falde inclinate con manto in laterizio.

Le facciate risultano prevalentemente intonacate, mentre le finiture interne appaiono di tipo economico e compatibili con l'epoca dei principali interventi manutentivi eseguiti nel tempo e privo di servizio igienico. I

serramenti presenti risultano di tipologia ed epoca differenti a seconda degli ambienti.

L'immobile si presenta in condizioni manutentive complessivamente scadenti, risultando caratterizzato da prolungato stato di inutilizzo ed abbandono.

L'altezza interna dei locali risulta variabile in relazione alla conformazione del fabbricato e delle singole porzioni immobiliari.

Alla data del sopralluogo non è stato possibile accertare con certezza l'eventuale presenza di impianti comuni e/o porzioni di impianti condivisi tra le unità immobiliari oggetto di pignoramento, con particolare riferimento agli impianti elettrici, idrico-sanitari, di scarico, riscaldamento e relativi sottoservizi. Eventuali verifiche definitive potranno avvenire esclusivamente mediante approfondimenti tecnici specialistici e verifiche invasive non compatibili con la natura ricognitiva del presente incarico estimativo. Allo stato attuale non risulta possibile conoscere lo stato di degrado di tutti gli elementi costituenti il fabbricato, né verificare puntualmente il funzionamento di tutti gli impianti presenti. L'elenco delle caratteristiche costruttive sopra riportato riguarda la prevalenza degli elementi riscontrati e non deve essere assunto quale elenco definitivo ed esaustivo.

Per tutti gli impianti e gli elementi costruttivi presenti non risulta possibile conoscere lo stato manutentivo e di effettivo funzionamento, considerata la natura del sopralluogo svolto, di tipo esclusivamente ricognitivo e visivo, senza verifiche invasive che potessero alterare lo stato dei luoghi. Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CERESARA (MN) - VIA GUADO MALPENSATA

L'immobile oggetto di valutazione risulta inserito all'interno di un contesto edilizio di corte di remota edificazione composto da fabbricati residenziali ed accessori aggregati tra loro.

L'unità immobiliare è costituita da locale ad uso autorimessa posto al piano terra, con accesso dall'area cortiva comune.

Il fabbricato presenta caratteristiche costruttive riconducibili ad edilizia rurale/accessoria tradizionale locale di remota edificazione. La struttura risulta presumibilmente realizzata in muratura portante, copertura a falda inclinata con lastre in presumibile fibrocemento, la cui composizione non è stata oggetto di verifica analitica e per le quali non è stato possibile accertare l'eventuale presenza di amianto. Le finiture presenti risultano di tipo semplice ed essenziale. L'immobile si presenta in condizioni manutentive complessivamente scadenti, risultando caratterizzato da prolungato stato di inutilizzo ed abbandono.

Alla data del sopralluogo non è stato possibile accertare con certezza l'eventuale presenza di impianti comuni e/o porzioni di impianti condivisi tra le unità immobiliari oggetto di pignoramento, con particolare riferimento agli impianti elettrici, idrico-sanitari, di scarico, riscaldamento e relativi sottoservizi. Eventuali verifiche definitive potranno avvenire esclusivamente mediante approfondimenti tecnici specialistici e verifiche invasive non compatibili con la natura ricognitiva del presente incarico estimativo. Allo stato attuale non risulta possibile conoscere lo stato di degrado di tutti gli elementi costituenti il fabbricato, né verificare puntualmente il funzionamento di tutti gli impianti presenti. L'elenco delle caratteristiche costruttive sopra riportato riguarda la prevalenza degli elementi riscontrati e non deve essere assunto quale elenco definitivo ed esaustivo.

Per tutti gli impianti e gli elementi costruttivi presenti non risulta possibile conoscere lo stato manutentivo e di effettivo funzionamento, considerata la natura del sopralluogo svolto, di tipo esclusivamente ricognitivo e visivo, senza verifiche invasive che potessero alterare lo stato dei luoghi. Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERESARA (MN) - VIA GUADO MALPENSATA 17

L'immobile risulta libero

Alla data del sopralluogo il compendio immobiliare risultava non occupato e versava in condizioni di prolungato inutilizzo ed abbandono. Nel corso dell'accesso non sono stati rilevati elementi riconducibili ad utilizzo continuativo dell'immobile a fini residenziali, fatto salvo il deposito di materiali ed effetti presenti all'interno di alcune porzioni del fabbricato.

Dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva relativamente al bene oggetto della presente relazione. Lo stato di occupazione sopra descritto è riferito esclusivamente a quanto rilevabile alla data del sopralluogo ed alla documentazione disponibile agli atti della procedura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CERESARA (MN) - VIA GUADO MALPENSATA

L'immobile risulta libero

Alla data del sopralluogo il compendio immobiliare risultava non occupato e versava in condizioni di prolungato inutilizzo ed abbandono. Nel corso dell'accesso non sono stati rilevati elementi riconducibili ad utilizzo continuativo dell'immobile, fatto salvo il deposito di materiali ed effetti presenti all'interno del fabbricato.

Dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva relativamente al bene oggetto della presente relazione. Lo stato di occupazione sopra descritto è riferito esclusivamente a quanto rilevabile alla data del sopralluogo ed alla documentazione disponibile agli atti della procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERESARA (MN) - VIA GUADO MALPENSATA 17

Dal certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatto ai sensi dell'art. 567, secondo comma, c.p.c., risulta che il bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva è pervenuto alla sig.ra **** Omissis ****, nata a **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****, per la quota di piena proprietà pari ad 1/1, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio **** Omissis **** di Marcaria (MN), stipulato in data **** Omissis ****, repertorio **** Omissis ****, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Mantova – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Castiglione delle Stiviere in data **** Omissis **** ai nn. **** Omissis **** di Registro Generale e **** Omissis **** di Registro Particolare.

Con il suddetto atto la sig.ra **** Omissis **** acquistava:

- * dalla sig.ra **** Omissis **** la quota di **** Omissis **** di piena proprietà;
- * dal sig. **** Omissis **** la quota di **** Omissis **** di piena proprietà;
- * dalla sig.ra **** Omissis **** la quota di **** Omissis **** di piena proprietà;
- * dal sig. **** Omissis **** la quota di **** Omissis **** di piena proprietà,

riunendo conseguentemente in capo alla medesima la piena proprietà dell'intero compendio immobiliare oggetto di esecuzione.

Quanto sopra era pervenuto ai predetti danti causa per successione mortis causa del sig. **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** e deceduto il **** Omissis ****, giusta denuncia di successione n. **** Omissis **** volume **** Omissis **** Ufficio del Registro di Verona, trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Mantova – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Castiglione delle Stiviere in data **** Omissis **** ai nn. **** Omissis **** di Registro Generale e **** Omissis **** di Registro Particolare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CERESARA (MN) - VIA GUADO MALPENSATA

Dal certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatto ai sensi dell'art. 567, secondo comma, c.p.c., risulta che il bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva è pervenuto alla sig.ra **** Omissis ****, nata a **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****, per la quota di piena proprietà pari ad 1/1, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio **** Omissis **** di Marcaria (MN), stipulato in data **** Omissis ****, repertorio **** Omissis ****, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Mantova – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Castiglione delle Stiviere in data **** Omissis **** ai nn. **** Omissis **** di Registro Generale e **** Omissis **** di Registro Particolare.

Con il suddetto atto la sig.ra **** Omissis **** acquistava:

- * dalla sig.ra **** Omissis **** la quota di **** Omissis **** di piena proprietà;
- * dal sig. **** Omissis **** la quota di **** Omissis **** di piena proprietà;
- * dalla sig.ra **** Omissis **** la quota di **** Omissis **** di piena proprietà;
- * dal sig. **** Omissis **** la quota di **** Omissis **** di piena proprietà,

riunendo conseguentemente in capo alla medesima la piena proprietà dell'intero compendio immobiliare oggetto di esecuzione.

Quanto sopra era pervenuto ai predetti danti causa per successione mortis causa del sig. **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** e deceduto il **** Omissis ****, giusta denuncia di successione n. **** Omissis **** volume **** Omissis **** Ufficio del Registro di Verona, trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Mantova – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Castiglione delle Stiviere in data **** Omissis **** ai nn. **** Omissis **** di Registro Generale e **** Omissis **** di Registro Particolare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERESARA (MN) - VIA GUADO MALPENSATA 17

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Castiglione delle Stiviere aggiornate al 07/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

Dalla certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatta dal Notaio **** Omissis **** ai sensi dell'art. 567 c.p.c., aggiornata alla data del **** Omissis ****, risultano gravanti sui beni oggetto della presente procedura le seguenti formalità pregiudizievoli:

* ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo, iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Mantova – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Castiglione delle Stiviere in data **** Omissis **** al n. **** Omissis **** di Registro Generale ed al n. **** Omissis **** di Registro Particolare, in rinnovazione della formalità iscritta in data **** Omissis **** all'art. **** Omissis ****, a favore di **** Omissis ****, per complessivi Euro **** Omissis ****, a garanzia di capitale pari ad Euro **** Omissis ****, contro **** Omissis ****.

* verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Mantova – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Castiglione delle Stiviere in data **** Omissis **** al n. **** Omissis **** di Registro Generale ed al n. **** Omissis **** di Registro Particolare, promosso da **** Omissis **** contro **** Omissis ****.

* verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Mantova – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Castiglione delle Stiviere in data **** Omissis **** al n. **** Omissis **** di Registro Generale ed al n. **** Omissis **** di Registro Particolare, a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis ****.

Le formalità sopra indicate gravano la piena proprietà dei beni oggetto della presente procedura esecutiva.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CERESARA (MN) - VIA GUADO MALPENSATA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Castiglione delle Stiviere aggiornate al 07/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

Dalla certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatta dal Notaio **** Omissis **** ai sensi dell'art. 567 c.p.c., aggiornata alla data del **** Omissis ****, risultano gravanti sui beni oggetto della presente procedura le seguenti formalità pregiudizievoli:

* ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo, iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Mantova – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Castiglione delle Stiviere in data **** Omissis **** al n. **** Omissis **** di Registro Generale ed al n. **** Omissis **** di Registro Particolare, in rinnovazione della formalità iscritta in data **** Omissis **** all'art. **** Omissis ****, a favore di **** Omissis ****, per complessivi Euro **** Omissis ****, a garanzia di capitale pari ad Euro **** Omissis ****, contro **** Omissis ****.

* verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Mantova – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Castiglione delle Stiviere in data **** Omissis **** al n. **** Omissis **** di Registro Generale ed al n. **** Omissis **** di Registro Particolare, promosso da **** Omissis **** contro **** Omissis ****.

* verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Mantova – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Castiglione delle Stiviere in data **** Omissis **** al n. **** Omissis **** di Registro Generale ed al n. **** Omissis **** di Registro Particolare, a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis ****.

Le formalità sopra indicate gravano la piena proprietà dei beni oggetto della presente procedura esecutiva.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERESARA (MN) - VIA GUADO MALPENSATA 17

Dalla consultazione del vigente strumento urbanistico comunale (Piano di Governo del Territorio del Comune di Ceresara) è emerso che il compendio immobiliare oggetto di procedura ricade all'interno di Zona A2 – Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale - aree urbane di vecchia formazione. Gli interventi edilizi eventualmente realizzabili risultano comunque subordinati alla verifica puntuale dei parametri urbanistici previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione (quali indice edificatorio, rapporto di copertura, altezze massime, distanze dai confini e dai fabbricati, superfici permeabili, standard urbanistici e dotazione di parcheggi).

I suddetti beni ricadono nella fascia di rispetto di 150 metri del canale Seriola Marchionale ed ai sensi dell'art. 142 lettera c) del D. Lgs 42/2004 sono beni di interesse paesaggistico. Pertanto gli interventi edilizi sono soggetti a preventiva Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art. 146 dello stesso decreto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CERESARA (MN) - VIA GUADO MALPENSATA

Dalla consultazione del vigente strumento urbanistico comunale (Piano di Governo del Territorio del Comune di Ceresara) è emerso che il compendio immobiliare oggetto di procedura ricade all'interno di Zona A2 – Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale - aree urbane di vecchia formazione. Gli interventi edilizi eventualmente realizzabili risultano comunque subordinati alla verifica puntuale dei parametri urbanistici previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione (quali indice edificatorio, rapporto di copertura, altezze massime, distanze dai confini e dai fabbricati, superfici permeabili, standard urbanistici e dotazione di parcheggi).

I suddetti beni ricadono nella fascia di rispetto di 150 metri del canale Seriola Marchionale ed ai sensi dell'art. 142 lettera c) del D. Lgs 42/2004 sono beni di interesse paesaggistico. Pertanto gli interventi edilizi sono soggetti a preventiva Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art. 146 dello stesso decreto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CERESARA (MN) - VIA GUADO MALPENSATA 17

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

CAPITOLO UNICO PER ENTRAMBI I BENI

A seguito di formale richiesta di accesso agli atti presentata presso il Comune di Ceresara (MN) ai sensi della Legge n. 241/1990, il competente Ufficio Tecnico Comunale ha comunicato che, relativamente agli immobili censiti al foglio 19 mappali 30 e 87, non risultano reperite pratiche edilizie.

In considerazione delle caratteristiche costruttive del fabbricato, della tipologia edilizia e dello stato dei luoghi

rilevato in sede di sopralluogo, il compendio immobiliare risulta presumibilmente di remota edificazione e comunque antecedente al 01/09/1967.

Nel corso del sopralluogo e delle verifiche eseguite sono stati rilevati alcuni disallineamenti tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale disponibile, riconducibili principalmente alle altezze interne rilevabili ed alla conformazione di alcune porzioni del fabbricato, come meglio descritto nei relativi capitoli della presente relazione.

Le altezze interne rilevabili appaiono infatti differenti rispetto a quelle desumibili dalla documentazione catastale disponibile, risultando indicativamente per l'abitazione pari a circa m. 2,85 sottotravetto al piano terra ed a circa m. 2,45 sottotravetto al piano primo.

Considerato tuttavia il marcato stato di degrado, il prolungato inutilizzo del compendio immobiliare e l'impossibilità di procedere ad una verifica completa, esaustiva ed invasiva di tutte le porzioni del fabbricato, non risulta allo stato attuale possibile esprimere giudizio definitivo circa la piena regolarità edilizia, urbanistica, strutturale ed igienico-sanitaria dell'immobile.

Per quanto sopra, non è stato possibile accertare con certezza l'eventuale esistenza di ulteriori opere, modifiche, trasformazioni o difformità edilizie non rilevabili mediante il solo sopralluogo visivo e la documentazione disponibile agli atti.

Si segnala inoltre che non risulta reperito certificato di abitabilità/agibilità del compendio immobiliare.

Viene adottata in sede di stima una decurtazione forfettaria ad indirizzo prudenziale non inferiore ad Euro 2.000,00, complessivamente per entrambi i beni, valevole in via approssimativa per attività tecniche di verifica e aggiornamento catastale.

Sono fatti salvi in ogni caso eventuali maggiori oneri tecnici, amministrativi, sanzionatori o prescrizioni impartite dagli enti competenti a seguito di futuri approfondimenti specialistici.

Va inoltre precisato che per eventuali difformità riguardanti le parti strutturali non risulta possibile esprimere in modo definitivo un giudizio di sanabilità, data la specificità della materia, che imporrebbe approfondimenti tecnici specialistici ed eventuali verifiche strutturali estese all'intero fabbricato.

Per tutto quanto indicato, anche in mancanza di pareri definitivi degli enti competenti e di documentazione edilizia completa, lo scrivente risulta impossibilitato ad esprimere un giudizio definitivo di piena conformità edilizia.

Sono fatti salvi in ogni caso eventuali maggiori oneri tecnici, amministrativi, strutturali, sanzionatori o prescrizioni impartite dagli enti competenti. Avendo esplicitato nella presente consulenza i sopra descritti gravami e limiti di verifica, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura relativamente ad eventuali ulteriori oneri e costi che dovessero emergere nel corso di futuri approfondimenti tecnici o opere di sistemazione del bene.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

CAPITOLO UNICO PER ENTRAMBI I BENI

A seguito di formale richiesta di accesso agli atti presentata presso il Comune di Ceresara (MN) ai sensi della Legge n. 241/1990, il competente Ufficio Tecnico Comunale ha comunicato che, relativamente agli immobili censiti al foglio 19 mappali 30 e 87, non risultano reperite pratiche edilizie.

In considerazione delle caratteristiche costruttive del fabbricato, della tipologia edilizia e dello stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, il compendio immobiliare risulta presumibilmente di remota edificazione e comunque antecedente al 01/09/1967.

Nel corso del sopralluogo e delle verifiche eseguite sono stati rilevati alcuni disallineamenti tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale disponibile, riconducibili principalmente alle altezze interne rilevabili ed alla conformazione di alcune porzioni del fabbricato, come meglio descritto nei relativi capitoli della presente relazione.

Le altezze interne rilevabili appaiono infatti differenti rispetto a quelle desumibili dalla documentazione catastale disponibile, risultando indicativamente per l'abitazione pari a circa m. 2,85 sotto travetto al piano terra ed a circa m. 2,45 sotto travetto al piano primo. Anche per il fabbricato accessorio ad uso autorimessa sono stati rilevati lievi disallineamenti dimensionali ed altimetrici rispetto alla documentazione catastale disponibile, riconducibili alle caratteristiche costruttive, alla conformazione ed alla vetustà del manufatto.

Considerato tuttavia il marcato stato di degrado, il prolungato inutilizzo del compendio immobiliare e l'impossibilità di procedere ad una verifica completa, esaustiva ed invasiva di tutte le porzioni del fabbricato, non risulta allo stato attuale possibile esprimere giudizio definitivo circa la piena regolarità edilizia, urbanistica, strutturale ed igienico-sanitaria dell'immobile.

Per quanto sopra, non è stato possibile accertare con certezza l'eventuale esistenza di ulteriori opere, modifiche, trasformazioni o difformità edilizie non rilevabili mediante il solo sopralluogo visivo e la documentazione disponibile agli atti.

Si segnala inoltre che non risulta reperito certificato di abitabilità/agibilità del compendio immobiliare.

Viene adottata in sede di stima una decurtazione forfettaria ad indirizzo prudenziale non inferiore ad Euro 2.000,00, complessivamente per entrambi i beni, valevole in via approssimativa per attività tecniche di verifica e aggiornamento catastale.

Sono fatti salvi in ogni caso eventuali maggiori oneri tecnici, amministrativi, sanzionatori o prescrizioni impartite dagli enti competenti a seguito di futuri approfondimenti specialistici.

Va inoltre precisato che per eventuali difformità riguardanti le parti strutturali non risulta possibile esprimere in modo definitivo un giudizio di sanabilità, data la specificità della materia, che imporrebbe approfondimenti tecnici specialistici ed eventuali verifiche strutturali estese all'intero fabbricato.

Per tutto quanto indicato, anche in mancanza di pareri definitivi degli enti competenti e di documentazione edilizia completa, lo scrivente risulta impossibilitato ad esprimere un giudizio definitivo di piena conformità edilizia.

Sono fatti salvi in ogni caso eventuali maggiori oneri tecnici, amministrativi, strutturali, sanzionatori o prescrizioni impartite dagli enti competenti. Avendo esplicitato nella presente consulenza i sopra descritti gravami e limiti di verifica, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura relativamente ad eventuali ulteriori oneri e costi che dovessero emergere nel corso di futuri approfondimenti tecnici o opere di sistemazione del bene.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

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; la ricerca ed elaborazione di prezzi di beni simili supportati dagli operatori del settore interpellati; l'attuazione di criteri di stima sintetico-comparativi, confrontando nello specifico i beni oggetto di stima con beni comparabili e raffrontandoli a loro volta con i dati definiti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, utilizzato come strumento non limitativo per la determinazione dei valori e valevole come orientamento. 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 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 ai beni oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ceresara (MN) - Via Guado Malpensata 17
L'immobile oggetto di esecuzione è ubicato nel Comune di Ceresara (MN), in Via Guado Malpensata n. 17, ed è identificato catastalmente al Catasto Fabbricati al foglio 19 particella 30, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale complessiva pari a mq 133 circa. Trattasi di abitazione sviluppata su tre livelli fuori terra, inserita in contesto edilizio di corte di remota edificazione, ubicato in zona periferica del territorio comunale. L'unità immobiliare, sulla base della documentazione reperita e del sopralluogo eseguito, risulta composta al piano terra e primo da locali abitativi e di servizio ed al piano secondo da locali soffitta/sottotetto accessibili mediante apertura interna nel solaio, in condizioni di limitata praticabilità. La distribuzione interna risulta quella tipica degli edifici rurali/residenziali di vecchia edificazione, con successive modifiche e riadattamenti eseguiti nel tempo. Le finiture e le caratteristiche costruttive risultano ordinarie e compatibili con l'epoca di costruzione del fabbricato; si rilevano condizioni manutentive complessivamente pessime, con presenza di vetustà diffusa e necessità di interventi di manutenzione sia ordinaria che straordinaria.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 30, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 40.614,00
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ceresara (MN) - Via Guado Malpensata
L'immobile oggetto di esecuzione risulta ubicato nel Comune di Ceresara (MN), in Via Guado

Malpensata, ed è identificato catastalmente al Catasto Fabbricati al foglio 19 mappale 87, categoria C/6. Trattasi di autorimessa posta al piano terra, realizzata in corpo separato rispetto all'abitazione principale ed inserita all'interno del medesimo contesto edilizio di corte di remota edificazione. L'unità immobiliare risulta costituita da unico locale ad uso autorimessa con accesso dall'area cortiva esterna di pertinenza all'abitazione, interessata dai transiti del compendio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 87, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 8.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ceresara (MN) - Via Guado Malpensata 17	135,38 mq	300,00 €/mq	€ 40.614,00	100,00%	€ 40.614,00
Bene N° 2 - Garage Ceresara (MN) - Via Guado Malpensata	40,00 mq	200,00 €/mq	€ 8.000,00	100,00%	€ 8.000,00
Valore di stima:					€ 48.614,00

Valore di stima: € 48.614,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri tecnici indicativi di regolarizzazione	2.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia per vendita forzata	5,00	%

Valore finale di stima: € 44.000,00

Si arrotonda ad € 44.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In merito alla sanabilità o rimessa in pristino delle difformità urbanistiche/paesaggistiche ed oblazioni, nonostante sia volontà dell'Esperto fornire informazioni complete in risposta all'incarico, risulta indeterminabile formulare una definitiva indicazione della sanabilità degli abusi ed il conteggio dettagliato di oneri, sanzioni e costi tecnici riguardanti i beni oggetto di esecuzione e le relative pertinenze; data la particolarità e complessità della materia e del caso specifico, lo stesso Ufficio Tecnico trovava incerto sostenere un parere definitivo, restituendo la volontà di una decisione conclusiva in seguito alla presentazione di istanza

di pratica istruttoria comprensiva di tutti gli elaborati di dettaglio ed allegati, oltre a dover richiedere pareri vincolanti da parte di enti terzi. Pertanto si vuole specificare che 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.

Si precisa che è stato svolto un sopralluogo di tipo ricognitivo, che non ha comportato lo svolgimento di indagini diagnostiche di alcun tipo e/o verifiche di carattere invasivo di qualunque genere, che potessero alterare lo stato dei luoghi, che non ha reso possibile determinare il buon funzionamento e lo stato manutentivo di scarichi, utenze, strutture, coperture, presenza materiali nocivi e pericolosi, ecc..; di conseguenza lo scrivente si solleva da ogni responsabilità sulla presenza e/o futura comparsa di vizi e difetti non riscontrabili in sopralluogo di tipo visivo. 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 rammenta che la presente perizia determina il valore dei soli fabbricati, non risulta compreso nella valutazione né considerato ai fini della stessa l'eventuale azienda e/o i beni all'interno dei fabbricati. La valutazione per quanto concerne i terreni terrà conto dell'effettivo stato e coltura in essere all'atto del sopralluogo.

Alla data del sopralluogo non è stato inoltre possibile accertare con certezza l'eventuale presenza di impianti comuni e/o porzioni di impianti condivisi tra le unità immobiliari oggetto di pignoramento. Eventuali verifiche definitive potranno avvenire esclusivamente mediante approfondimenti tecnici specialistici ed eventuali verifiche invasive non compatibili con la natura del presente incarico. Si specifica che le pratiche edilizie 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.

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.

Piubega, li 24/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Barbiani Fabio

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ceresara (MN) - Via Guado Malpensata 17
L'immobile oggetto di esecuzione è ubicato nel Comune di Ceresara (MN), in Via Guado Malpensata n. 17, ed è identificato catastalmente al Catasto Fabbricati al foglio 19 particella 30, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale complessiva pari a mq 133 circa. Trattasi di abitazione sviluppata su tre livelli fuori terra, inserita in contesto edilizio di corte di remota edificazione, ubicato in zona periferica del territorio comunale. L'unità immobiliare, sulla base della documentazione reperita e del sopralluogo eseguito, risulta composta al piano terra e primo da locali abitativi e di servizio ed al piano secondo da locali soffitta/sottotetto accessibili mediante apertura interna nel solaio, in condizioni di limitata praticabilità. La distribuzione interna risulta quella tipica degli edifici rurali/residenziali di vecchia edificazione, con successive modifiche e riadattamenti eseguiti nel tempo. Le finiture e le caratteristiche costruttive risultano ordinarie e compatibili con l'epoca di costruzione del fabbricato; si rilevano condizioni manutentive complessivamente pessime, con presenza di vetustà diffusa e necessità di interventi di manutenzione sia ordinaria che straordinaria.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 30, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalla consultazione del vigente strumento urbanistico comunale (Piano di Governo del Territorio del Comune di Ceresara) è emerso che il compendio immobiliare oggetto di procedura ricade all'interno di Zona A2 – Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale - aree urbane di vecchia formazione. Gli interventi edilizi eventualmente realizzabili risultano comunque subordinati alla verifica puntuale dei parametri urbanistici previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione (quali indice edificatorio, rapporto di copertura, altezze massime, distanze dai confini e dai fabbricati, superfici permeabili, standard urbanistici e dotazione di parcheggi). I suddetti beni ricadono nella fascia di rispetto di 150 metri del canale Seriola Marchionale ed ai sensi dell'art. 142 lettera c) del D. Lgs 42/2004 sono beni di interesse paesaggistico. Pertanto gli interventi edilizi sono soggetti a preventiva Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art. 146 dello stesso decreto.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ceresara (MN) - Via Guado Malpensata
L'immobile oggetto di esecuzione risulta ubicato nel Comune di Ceresara (MN), in Via Guado Malpensata, ed è identificato catastalmente al Catasto Fabbricati al foglio 19 mappale 87, categoria C/6. Trattasi di autorimessa posta al piano terra, realizzata in corpo separato rispetto all'abitazione principale ed inserita all'interno del medesimo contesto edilizio di corte di remota edificazione. L'unità immobiliare risulta costituita da unico locale ad uso autorimessa con accesso dall'area cortiva esterna di pertinenza all'abitazione, interessata dai transiti del compendio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 87, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalla consultazione del vigente strumento urbanistico comunale (Piano di Governo del Territorio del Comune di Ceresara) è emerso che il compendio immobiliare oggetto di procedura ricade all'interno di Zona A2 – Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale - aree urbane di vecchia formazione. Gli interventi edilizi eventualmente realizzabili risultano comunque subordinati alla verifica puntuale dei parametri urbanistici previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione (quali indice edificatorio, rapporto di copertura, altezze massime, distanze dai confini e dai fabbricati, superfici permeabili, standard urbanistici e dotazione di parcheggi). I suddetti beni ricadono nella fascia di rispetto di 150 metri del canale Seriola Marchionale ed ai sensi dell'art. 142 lettera c) del D. Lgs 42/2004 sono beni di interesse paesaggistico. Pertanto gli interventi edilizi sono soggetti a preventiva Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art. 146 dello stesso decreto.

Prezzo base d'asta: € 44.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 178/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 44.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ceresara (MN) - Via Guado Malpensata 17		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 30, Categoria A4	Superficie	135,38 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in prevalenza in pessimo stato manutentivo e conservativo. Nel corso del sopralluogo sono stati rilevati diffusi fenomeni di vetustà riconducibili all'età del compendio immobiliare ed al prolungato stato di abbandono dello stesso, con presenza di alcune criticità localizzate quali macchie di umidità, ammaloramenti puntuali delle finiture, alterazioni degli elementi di involucro edilizio e diffuse condizioni di degrado igienico dovute alla presenza stabile di volatili. L'immobile risulta inoltre carente di parte dei principali impianti tecnologici e presenta limitazioni di accessibilità e praticabilità di alcune porzioni superiori del fabbricato. La situazione sopra descritta è desumibile esclusivamente da sopralluogo di tipo visivo, senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, strutturali, impiantistiche o ambientali di alcun genere; pertanto non è stato possibile accertare l'eventuale presenza di materiali pericolosi, inquinanti, nocivi o cancerogeni. Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente relazione.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di esecuzione è ubicato nel Comune di Ceresara (MN), in Via Guado Malpensata n. 17, ed è identificato catastalmente al Catasto Fabbricati al foglio 19 particella 30, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale complessiva pari a mq 133 circa. Trattasi di abitazione sviluppata su tre livelli fuori terra, inserita in contesto edilizio di corte di remota edificazione, ubicato in zona periferica del territorio comunale. L'unità immobiliare, sulla base della documentazione reperita e del sopralluogo eseguito, risulta composta al piano terra e primo da locali abitativi e di servizio ed al piano secondo da locali soffitta/sottotetto accessibili mediante apertura interna nel solaio, in condizioni di limitata praticabilità. La distribuzione interna risulta quella tipica degli edifici rurali/residenziali di vecchia edificazione, con successive modifiche e riadattamenti eseguiti nel tempo. Le finiture e le caratteristiche costruttive risultano ordinarie e compatibili con l'epoca di costruzione del fabbricato; si rilevano condizioni manutentive complessivamente pessime, con presenza di vetustà diffusa e necessità di interventi di manutenzione sia ordinaria che straordinaria.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Ceresara (MN) - Via Guado Malpensata		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 87, Categoria C6	Superficie	40,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in prevalenza in pessimo stato manutentivo e conservativo. Nel corso del sopralluogo sono stati rilevati diffusi fenomeni di vetustà riconducibili all'età del compendio immobiliare ed al prolungato stato di abbandono dello stesso, con presenza di alcune criticità localizzate quali macchie di umidità, infiltrazioni nella copertura, alterazioni degli elementi di involucro edilizio e diffuse condizioni di degrado igienico dovute alla presenza stabile di volatili. La situazione sopra descritta è desumibile esclusivamente da sopralluogo di tipo visivo, senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, strutturali, impiantistiche o ambientali di alcun genere; pertanto non è stato possibile accertare l'eventuale presenza		

	di materiali pericolosi, inquinanti, nocivi o cancerogeni. Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente relazione.
Descrizione:	L'immobile oggetto di esecuzione risulta ubicato nel Comune di Ceresara (MN), in Via Guado Malpensata, ed è identificato catastalmente al Catasto Fabbricati al foglio 19 mappale 87, categoria C/6. Trattasi di autorimessa posta al piano terra, realizzata in corpo separato rispetto all'abitazione principale ed inserita all'interno del medesimo contesto edilizio di corte di remota edificazione. L'unità immobiliare risulta costituita da unico locale ad uso autorimessa con accesso dall'area cortiva esterna di pertinenza all'abitazione, interessata dai transiti del compendio.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	Libero