

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tartari Diego, nell'Esecuzione Immobiliare 183/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®
**** *Omissis* ****
contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Serravalle a Po (MN) - Strada Statale alto Polesana (Ostigliese) n. 142	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Serravalle a Po (MN) - Strada Statale alto Polesana (Ostigliese) n. 142.....	5
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Serravalle a Po (MN) - Strada Statale alto Polesana (Ostigliese) n. 142.....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Serravalle a Po (MN) - Strada Statale alto Polesana (Ostigliese) n. 142	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Serravalle a Po (MN) - Strada Statale alto Polesana (Ostigliese) n. 142.6	
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Serravalle a Po (MN) - Strada Statale alto Polesana (Ostigliese) n. 142.6	
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Serravalle a Po (MN) - Strada Statale alto Polesana (Ostigliese) n. 142	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Serravalle a Po (MN) - Strada Statale alto Polesana (Ostigliese) n. 142.7	
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Serravalle a Po (MN) - Strada Statale alto Polesana (Ostigliese) n. 142.7	
Confini.....	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Serravalle a Po (MN) - Strada Statale alto Polesana (Ostigliese) n. 142	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Serravalle a Po (MN) - Strada Statale alto Polesana (Ostigliese) n. 142.8	
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Serravalle a Po (MN) - Strada Statale alto Polesana (Ostigliese) n. 142.8	
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Serravalle a Po (MN) - Strada Statale alto Polesana (Ostigliese) n. 142	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Serravalle a Po (MN) - Strada Statale alto Polesana (Ostigliese) n. 142.9	
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Serravalle a Po (MN) - Strada Statale alto Polesana (Ostigliese) n. 142.9	
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Serravalle a Po (MN) - Strada Statale alto Polesana (Ostigliese) n. 142	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Serravalle a Po (MN) - Strada Statale alto Polesana (Ostigliese) n. 142	10
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Serravalle a Po (MN) - Strada Statale alto Polesana (Ostigliese) n. 142	11
Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Serravalle a Po (MN) - Strada Statale alto Polesana (Ostigliese) n. 142	12
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Serravalle a Po (MN) - Strada Statale alto Polesana (Ostigliese) n. 142	13



Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Serravalle a Po (MN) - Strada Statale alto Polesana (Ostigliese) n. 14214

Precisazioni.....15

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Serravalle a Po (MN) - Strada Statale alto Polesana (Ostigliese) n. 14215

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Serravalle a Po (MN) - Strada Statale alto Polesana (Ostigliese) n. 14215

Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Serravalle a Po (MN) - Strada Statale alto Polesana (Ostigliese) n. 14215

Stato conservativo15

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Serravalle a Po (MN) - Strada Statale alto Polesana (Ostigliese) n. 14216

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Serravalle a Po (MN) - Strada Statale alto Polesana (Ostigliese) n. 14216

Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Serravalle a Po (MN) - Strada Statale alto Polesana (Ostigliese) n. 14216

Servitù, censo, livello, usi civici.....16

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Serravalle a Po (MN) - Strada Statale alto Polesana (Ostigliese) n. 14216

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Serravalle a Po (MN) - Strada Statale alto Polesana (Ostigliese) n. 14216

Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Serravalle a Po (MN) - Strada Statale alto Polesana (Ostigliese) n. 14216

Caratteristiche costruttive prevalenti.....16

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Serravalle a Po (MN) - Strada Statale alto Polesana (Ostigliese) n. 14216

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Serravalle a Po (MN) - Strada Statale alto Polesana (Ostigliese) n. 14217

Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Serravalle a Po (MN) - Strada Statale alto Polesana (Ostigliese) n. 14217

Stato di occupazione.....17

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Serravalle a Po (MN) - Strada Statale alto Polesana (Ostigliese) n. 14217

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Serravalle a Po (MN) - Strada Statale alto Polesana (Ostigliese) n. 14217

Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Serravalle a Po (MN) - Strada Statale alto Polesana (Ostigliese) n. 14217

Provenienze Ventennali18

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Serravalle a Po (MN) - Strada Statale alto Polesana (Ostigliese) n. 14218

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Serravalle a Po (MN) - Strada Statale alto Polesana (Ostigliese) n. 14219



Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Serravalle a Po (MN) - Strada Statale alto Polesana (Ostigliese) n. 142	21
Formalità pregiudizievoli	22
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Serravalle a Po (MN) - Strada Statale alto Polesana (Ostigliese) n. 142	22
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Serravalle a Po (MN) - Strada Statale alto Polesana (Ostigliese) n. 142	23
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Serravalle a Po (MN) - Strada Statale alto Polesana (Ostigliese) n. 142	24
Regolarità edilizia	24
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Serravalle a Po (MN) - Strada Statale alto Polesana (Ostigliese) n. 142	25
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Serravalle a Po (MN) - Strada Statale alto Polesana (Ostigliese) n. 142	26
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Serravalle a Po (MN) - Strada Statale alto Polesana (Ostigliese) n. 142	26
Stima / Formazione lotti	27
Riepilogo bando d'asta	30
Lotto Unico	30
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 183/2023 del R.G.E.	31
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 71.000,00	31



All'udienza del 22/02/2024, il sottoscritto Arch. Tartari Diego, con studio in Strada Statale Cisa 24 - 46047 - Porto Mantovano (MN), email diego@tartariarchitetto.it, PEC diego.tartari@archiworldpec.it, Tel. 335 7774443, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Serravalle a Po (MN) - Strada Statale alto Polesana (Ostigliese) n. 142 (Coord. Geografiche: 45.07327 - 11.10265)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Serravalle a Po (MN) - Strada Statale alto Polesana (Ostigliese) n. 142 (Coord. Geografiche: 45.07327 - 11.10265)
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Serravalle a Po (MN) - Strada Statale alto Polesana (Ostigliese) n. 142 (Coord. Geografiche: 45.07327 - 11.10265)

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERRAVALLE A PO (MN) - STRADA STATALE ALTO POLESANA (OSTIGLIESE) N. 142

Edificio unifamiliare a livelli sfalsati, composto al piano terra da spazio rustico con cantine, bagno e locale caldaia, al piano rialzato ingresso principale, cucina e soggiorno ed al piano primo due Camere da letto con bagno, servito da area cortiliva esterna di pertinenza, con relativi rustici.

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SERRAVALLE A PO (MN) - STRADA STATALE ALTO POLESANA (OSTIGLIESE) N. 142

Rustico annesso a edificio unifamiliare.

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

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SERRAVALLE A PO (MN) - STRADA STATALE ALTO POLESANA (OSTIGLIESE) N. 142

Rustico annesso a edificio unifamiliare.



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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Serravalle a Po (MN) - Strada Statale alto Polesana (Ostigliese) n. 142
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Serravalle a Po (MN) - Strada Statale alto Polesana (Ostigliese) n. 142
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Serravalle a Po (MN) - Strada Statale alto Polesana (Ostigliese) n. 142

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERRAVALLE A PO (MN) - STRADA STATALE ALTO POLESANA (OSTIGLIESE) N. 142

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

Atto di precetto notificato dall'avvocato Marco Orizio per conto di Olympia SPV srl rappresentata da doValue SPA, contro **** Omissis **** e **** Omissis **** oggi conosciuta come **** Omissis **** notificato il giorno 11/10/2023 e successivo atto di pignoramento notificato il 20/11/2023

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SERRAVALLE A PO (MN) - STRADA STATALE ALTO POLESANA (OSTIGLIESE) N. 142

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

Atto di precetto notificato dall'avvocato Marco Orizio per conto di Olympia SPV srl rappresentata da doValue SPA, contro **** Omissis **** e **** Omissis **** oggi conosciuta come **** Omissis **** notificato il giorno 11/10/2023 e successivo atto di pignoramento notificato il 20/11/2023

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SERRAVALLE A PO (MN) - STRADA STATALE ALTO POLESANA (OSTIGLIESE) N. 142

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

Atto di precetto notificato dall'avvocato Marco Orizio per conto di Olympia SPV srl rappresentata da doValue SPA, contro **** Omissis **** e **** Omissis **** oggi conosciuta come **** Omissis **** notificato il giorno 11/10/2023 e successivo atto di pignoramento notificato il 20/11/2023

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERRAVALLE A PO (MN) - STRADA STATALE ALTO POLESANA (OSTIGLIESE) N. 142

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

**** Omissis **** oggi conosciuta come **** Omissis ****

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SERRAVALLE A PO (MN) - STRADA STATALE ALTO POLESANA (OSTIGLIESE) N. 142

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

**** Omissis **** oggi conosciuta come **** Omissis ****

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SERRAVALLE A PO (MN) - STRADA STATALE ALTO POLESANA (OSTIGLIESE) N. 142

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

**** Omissis **** oggi conosciuta come **** Omissis ****

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERRAVALLE A PO (MN) - STRADA STATALE ALTO POLESANA (OSTIGLIESE) N. 142

L'immobile confina per tutti i lati con area cortiliva di pertinenza, la stessa area, a forma triangolare confina per due lati con pubblica via, mentre a nord est col mappale 29.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SERRAVALLE A PO (MN) - STRADA STATALE ALTO POLESANA (OSTIGLIESE) N. 142

L'immobile confina per due lati con area cortiliva di pertinenza, a nord ovest con altro subalterno stessa proprietà e a nord este con pubblica via.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SERRAVALLE A PO (MN) - STRADA STATALE ALTO POLESANA (OSTIGLIESE) N. 142

L'immobile confina per due lati con area cortiliva di pertinenza, a nord ovest con altro subalterno stessa proprietà e a nord este con pubblica via.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERRAVALLE A PO (MN) - STRADA STATALE ALTO POLESANA (OSTIGLIESE) N. 142

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	78,80 mq	94,20 mq	1	94,20 mq	0,00 m	
Cantina	44,18 mq	52,80 mq	0,6	31,68 mq	0,00 m	
portico	5,80 mq	7,15 mq	1,15	8,22 mq	0,00 m	
Cortile	388,65 mq	388,65 mq	,1	38,87 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				172,97 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	172,97 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SERRAVALLE A PO (MN) - STRADA STATALE ALTO POLESANA (OSTIGLIESE) N. 142

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	13,00 mq	13,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				0,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				0,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Considerata il totale stato illegittimo dell'immobile e l'impossibilità di sanare lo stesso la superficie convenzionale bine calcolata a zero compensando in parte gli oneri di demolizione e ripristino.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SERRAVALLE A PO (MN) - STRADA STATALE ALTO POLESANA (OSTIGLIESE) N. 142

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	14,00 mq	14,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				0,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				0,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Considerata il totale stato illegittimo dell'immobile e l'impossibilità di sanare lo stesso la superficie convenzionale bine calcolata a zero compensando in parte gli oneri di demolizione e ripristino.

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERRAVALLE A PO (MN) - STRADA STATALE ALTO POLESANA (OSTIGLIESE) N. 142

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/02/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 28 Categoria A3
Dal 02/02/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 28 Categoria A3
Dal 02/02/1994 al 02/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 28 Categoria A3
Dal 02/02/1994 al 02/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 28 Categoria A3
Dal 02/02/1994 al 02/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 28 Categoria A3
Dal 02/05/2009 al 02/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 28 Categoria A3
Dal 02/05/2009 al 02/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 28 Categoria A3
Dal 02/12/2011 al 31/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 28 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6.5 Superficie catastale 140 mq Rendita € 191,35
Dal 02/12/2011 al 31/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 28 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6.5 Superficie catastale 140 mq Rendita € 191,35
Dal 31/01/2025 al 05/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 28, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6.5 Superficie catastale 139 mq Rendita € 191,35
Dal 31/01/2025 al 05/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 28, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6.5 Superficie catastale 139 mq Rendita € 191,35

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SERRAVALLE A PO (MN) - STRADA STATALE ALTO POLESANA (OSTIGLIESE) N. 142

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 02/02/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 28 Categoria A3
Dal al 02/02/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 28 Categoria A3
Dal 02/02/1994 al 02/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 28 Categoria A3
Dal 02/02/1994 al 02/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 28 Categoria A3
Dal 02/02/1994 al 02/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 28 Categoria A3
Dal 02/05/2009 al 02/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 28 Categoria A3
Dal 02/05/2009 al 02/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 28 Categoria A3
Dal 02/12/2011 al 31/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 28 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6.5 Superficie catastale 140 mq Rendita € 191,35
Dal 02/12/2011 al 31/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 28 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6.5 Superficie catastale 140 mq Rendita € 191,35
Dal 31/01/2025 al 05/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 28, Sub. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 13 Superficie catastale 15 mq Rendita € 19,47
Dal 31/01/2025 al 05/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 28, Sub. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 13 Superficie catastale 15 mq Rendita € 19,47

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SERRAVALLE A PO (MN) - STRADA STATALE ALTO POLESANA (OSTIGLIESE) N. 142

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 02/02/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 28 Categoria A3

Dal al 02/02/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 28 Categoria A3
Dal 02/02/1994 al 02/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 28 Categoria A3
Dal 02/02/1994 al 02/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 28 Categoria A3
Dal 02/02/1994 al 02/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 28 Categoria A3
Dal 02/05/2009 al 02/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 28 Categoria A3
Dal 02/05/2009 al 02/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 28 Categoria A3
Dal 02/12/2011 al 31/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 28 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6.5 Superficie catastale 140 mq Rendita € 191,35
Dal 02/12/2011 al 31/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 28 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6.5 Superficie catastale 140 mq Rendita € 191,35
Dal 31/01/2025 al 05/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 28, Sub. 3 Categoria C2 Cl.2, Cons. 14 Superficie catastale 12 mq Rendita € 20,97
Dal 31/01/2025 al 05/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 28, Sub. 3 Categoria C2 Cl.2, Cons. 14 Superficie catastale 12 mq Rendita € 20,97

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERRAVALLE A PO (MN) - STRADA STATALE ALTO POLESANA (OSTIGLIESE) N. 142

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

13	28	1		A3	2	6.5	139 mq	191,35 €	S1-T	
----	----	---	--	----	---	-----	--------	----------	------	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al sopralluogo si ricontraevano difformità, il rustico al piano terra è stato ampliato, sono state aggiunte delle finestre, mentre al piano rialzato la cucina è stata ampliata con modifiche delle finestre anche nella stanza soggiorno.

Sul retro si riscontrano due capanni in lamiera NON sanabili in quanto staticamente difformi alla normativa edilizia e costruiti in aderenza ai confini, senza opportuna distanza minima.

Con apposita denuncia di variazione n. MN0044255 del 29/04/2024 si è provveduto alla corretta definizione catastale dell'immobile, aggiornando le planimetrie.

Le nuove planimetrie catastali riportano il corretto stato dei luoghi ma, come si evidenzierà nel paragrafo regolarità edilizia, si segnalano delle difformità urbanistiche che necessitano di opportuna sanatoria.

Per quanto concerne i capanni ritenendoli NON sanabili si è inizialmente optato di non provvedere ad aggiornamento del tipo mappale e relativo accatastamento in quanto dovranno essere demoliti, evitando di aggravare la procedura con spese aggiuntive, come da comunicazione inoltrata dal notaio delegato si è successivamente provveduto alla identificazione catastale dei due immobili tramite frazionamento approvato il 16/12/2024 n. prot.2024/164124 e successiva denuncia di variazione n. MN0007885 del 31/01/2025.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SERRAVALLE A PO (MN) - STRADA STATALE ALTO POLESANA (OSTIGLIESE) N. 142

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	28	2		C2	2	13		19,47 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al sopralluogo si ricontraevano difformità, il rustico al piano terra è stato ampliato, sono state aggiunte delle finestre, mentre al piano rialzato la cucina è stata ampliata con modifiche delle finestre anche nella stanza soggiorno.

Sul retro si riscontrano due capanni in lamiera NON sanabili in quanto staticamente difformi alla normativa edilizia e costruiti in aderenza ai confini, senza opportuna distanza minima.

Con apposita denuncia di variazione n. MN0044255 del 29/04/2024 si è provveduto alla corretta definizione catastale dell'immobile, aggiornando le planimetrie.

Le nuove planimetrie catastali riportano il corretto stato dei luoghi ma, come si evidenzierà nel paragrafo regolarità edilizia, si segnalano delle difformità urbanistiche che necessitano di opportuna sanatoria.

Per quanto concerne i capanni ritenendoli NON sanabili si è inizialmente optato di non provvedere ad aggiornamento del tipo mappale e relativo accatastamento in quanto dovranno essere demoliti, evitando di aggravare la procedura con spese aggiuntive, come da comunicazione inoltrata dal notaio delegato si è successivamente provveduto alla identificazione catastale dei due immobili tramite frazionamento approvato il 16/12/2024 n. prot.2024/164124 e successiva denuncia di variazione n. MN0008524 del 04/02/2025.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SERRAVALLE A PO (MN) - STRADA STATALE ALTO POLESANA (OSTIGLIESE) N. 142

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	28	3		C2	2	14		20,97 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al sopralluogo si contraevano difformità, il rustico al piano terra è stato ampliato, sono state aggiunte delle finestre, mentre al piano rialzato la cucina è stata ampliata con modifiche delle finestre anche nella stanza soggiorno.

Sul retro si riscontrano due capanni in lamiera NON sanabili in quanto staticamente difformi alla normativa edilizia e costruiti in aderenza ai confini, senza opportuna distanza minima.

Con apposita denuncia di variazione n. MN0044255 del 29/04/2024 si è provveduto alla corretta definizione catastale dell'immobile, aggiornando le planimetrie.

Le nuove planimetrie catastali riportano il corretto stato dei luoghi ma, come si evidenzierà nel paragrafo regolarità edilizia, si segnalano delle difformità urbanistiche che necessitano di opportuna sanatoria.

Per quanto concerne i capanni ritenendoli NON sanabili si è inizialmente optato di non provvedere ad aggiornamento del tipo mappale e relativo accatastamento in quanto dovranno essere demoliti, evitando di

aggravare la procedura con spese aggiuntive, come da comunicazione inoltrata dal notaio delegato si è successivamente provveduto alla identificazione catastale dei due immobili tramite frazionamento approvato il 16/12/2024 n. prot.2024/164124 e successiva denuncia di variazione n. MN0008524 del 04/02/2025.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERRAVALLE A PO (MN) - STRADA STATALE ALTO POLESANA (OSTIGLIESE) N. 142

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., fatta eccezione del probabile eternit presente sui capanni da demolire.

Come riportato in altri paragrafi la parte assegnataria acquirente avrà l'onere di eseguire le opportune sanatorie, conseguenti gli abusi riscontrati.

Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

Di tale situazione se ne è tenuto conto in sede di valutazione del bene per quanto possibile rilevare.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SERRAVALLE A PO (MN) - STRADA STATALE ALTO POLESANA (OSTIGLIESE) N. 142

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., fatta eccezione del probabile eternit presente sui capanni da demolire.

Come riportato in altri paragrafi la parte assegnataria acquirente avrà l'onere di eseguire le opportune sanatorie, conseguenti gli abusi riscontrati.

Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

Di tale situazione se ne è tenuto conto in sede di valutazione del bene per quanto possibile rilevare.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SERRAVALLE A PO (MN) - STRADA STATALE ALTO POLESANA (OSTIGLIESE) N. 142

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., fatta eccezione del probabile eternit presente sui capanni da demolire.

Come riportato in altri paragrafi la parte assegnataria acquirente avrà l'onere di eseguire le opportune sanatorie, conseguenti gli abusi riscontrati.

Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

Di tale situazione se ne è tenuto conto in sede di valutazione del bene per quanto possibile rilevare.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERRAVALLE A PO (MN) - STRADA STATALE ALTO POLESANA (OSTIGLIESE) N. 142

L'immobile presenta uno stato di conservazione datato ma discreto, fatta eccezione per i capanni che dovranno essere bonificati e demoliti

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SERRAVALLE A PO (MN) - STRADA STATALE ALTO POLESANA (OSTIGLIESE) N. 142

L'immobile presenta uno stato di conservazione datato ma discreto, fatta eccezione per i capanni che dovranno essere bonificati e demoliti

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SERRAVALLE A PO (MN) - STRADA STATALE ALTO POLESANA (OSTIGLIESE) N. 142

L'immobile presenta uno stato di conservazione datato ma discreto, fatta eccezione per i capanni che dovranno essere bonificati e demoliti

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERRAVALLE A PO (MN) - STRADA STATALE ALTO POLESANA (OSTIGLIESE) N. 142

Al sopralluogo e dagli atti comunali non sono state rilevate servitù apparenti.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SERRAVALLE A PO (MN) - STRADA STATALE ALTO POLESANA (OSTIGLIESE) N. 142

Al sopralluogo e dagli atti comunali non sono state rilevate servitù apparenti.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SERRAVALLE A PO (MN) - STRADA STATALE ALTO POLESANA (OSTIGLIESE) N. 142

Al sopralluogo e dagli atti comunali non sono state rilevate servitù apparenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERRAVALLE A PO (MN) - STRADA STATALE ALTO POLESANA (OSTIGLIESE) N. 142

Edificio realizzato in muratura con solai in latero cemento, con tetto a falde protetto da coppi.
Dotato di impianto elettrico e impianto di riscaldamento, finiture interne ad intonaco ed esterne a intonaco plastico graffiato.

L'area di manovra esterna è dotata di autobloccanti.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SERRAVALLE A PO (MN) - STRADA STATALE ALTO POLESANA (OSTIGLIESE) N. 142

Edificio in lamiera

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SERRAVALLE A PO (MN) - STRADA STATALE ALTO POLESANA (OSTIGLIESE) N. 142

Edificio in lamiera

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERRAVALLE A PO (MN) - STRADA STATALE ALTO POLESANA (OSTIGLIESE) N. 142

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Da certificato di residenza l'immobile risulta occupato dall'esecutato sig. **** Omissis **** e da altra persona senza titolo apparente, sig. **** Omissis ****.

Agenzia delle Entrate Mantova comunica che a nome di **** Omissis **** e **** Omissis **** non risulta a sistema alcun contratto di locazione riguardante l'immobile ubicato in SERRAVALLE A PO, indentificato al fg. 13 part 28.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SERRAVALLE A PO (MN) - STRADA STATALE ALTO POLESANA (OSTIGLIESE) N. 142

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Da certificato di residenza l'immobile risulta occupato dall'esecutato sig. **** Omissis **** e da altra persona senza titolo apparente, sig. **** Omissis ****.

Agenzia delle Entrate Mantova comunica che a nome di **** Omissis **** e **** Omissis **** non risulta a sistema alcun contratto di locazione riguardante l'immobile ubicato in SERRAVALLE A PO, indentificato al fg. 13 part 28.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SERRAVALLE A PO (MN) - STRADA STATALE ALTO POLESANA (OSTIGLIESE) N. 142

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Da certificato di residenza l'immobile risulta occupato dall'esecutato sig. **** Omissis **** e da altra persona senza titolo apparente, sig. **** Omissis ****.

Agenzia delle Entrate Mantova comunica che a nome di **** Omissis **** e **** Omissis **** non risulta a sistema alcun contratto di locazione riguardante l'immobile ubicato in SERRAVALLE A PO, indentificato al fg. 13 part 28.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERRAVALLE A PO (MN) - STRADA STATALE ALTO POLESANA (OSTIGLIESE) N. 142

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/05/1996 al 02/05/2009	**** Omissis ****	successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			12/06/1996	5328	3767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	16/05/1996	20	1086		
Dal 02/05/2009 al 02/12/2011	**** Omissis ****	successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			04/05/2010	5531	3313
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	07/04/2010	589	9990		
Dal 02/12/2011	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Tortora Federico	02/12/2011	25412	8135
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		21/12/2011	15545	9746
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/12/2011	**** Omissis ****	compravendita		
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	notaio Tortora Federico	02/12/2011	25412	8135
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		21/12/2011	15545	9746
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In riferimento ai signori **** Omissis **** relativamente alla quota pari ad 1/2 ciascuno della piena proprietà si precisa che nel ventennio preso in esame non si rivelano ulteriori formalità.

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente, nel certificato notarile. Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile la redazione di nuovo ventennale.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SERRAVALLE A PO (MN) - STRADA STATALE ALTO POLESANA (OSTIGLIESE) N. 142

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 16/05/1996 al 02/05/2009	**** Omissis ****	successione		
		Rogante	Data	Repertorio N°
Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.
			12/06/1996	5328
				3767
Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°

		16/05/1996	20	1086	
Dal 02/05/2009 al 02/12/2011	**** Omissis ****	successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			04/05/2010	5531	3313
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
	07/04/2010	589	9990		
Dal 02/12/2011	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Tortora Federico	02/12/2011	25412	8135
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			21/12/2011	15545	9746
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 02/12/2011	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Tortora Federico	02/12/2011	25412	8135
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			21/12/2011	15545	9746
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In riferimento ai signori **** Omissis **** relativamente alla quota pari ad 1/2 ciascuno della piena proprietà si precisa che nel ventennio preso in esame non si rivelano ulteriori formalità.

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente, nel certificato notarile. Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile la redazione di nuovo ventennale.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SERRAVALLE A PO (MN) - STRADA STATALE ALTO POLESANA (OSTIGLIESE) N. 142

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/05/1996 al 02/05/2009	**** Omissis ****	successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			12/06/1996	5328	3767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	16/05/1996	20	1086		
Dal 02/05/2009 al 02/12/2011	**** Omissis ****	successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			04/05/2010	5531	3313
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	07/04/2010	589	9990		
Dal 02/12/2011	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Tortora Federico	02/12/2011	25412	8135
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			21/12/2011	15545	9746
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/12/2011	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Tortora Federico	02/12/2011	25412	8135
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			21/12/2011	15545	9746
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In riferimento ai signori **** Omissis **** relativamente alla quota pari ad 1/2 ciascuno della piena proprietà si precisa che nel ventennio preso in esame non si rivelano ulteriori formalità.

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente, nel certificato notarile. Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile la redazione di nuovo ventennale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERRAVALLE A PO (MN) - STRADA STATALE ALTO POLESANA (OSTIGLIESE) N. 142

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Mantova aggiornate al 12/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 21/12/2011
Reg. gen. 15546 - Reg. part. 2860
Quota: 1/1
Importo: € 170.040,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 113.600,00

Trascrizioni

- **atto esecutivo cautelare**

Trascritto a Mantova il 28/12/2023

Reg. gen. 16357 - Reg. part. 11953

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SERRAVALLE A PO (MN) - STRADA STATALE ALTO POLESANA (OSTIGLIESE) N. 142

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Mantova aggiornate al 12/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Mantova il 21/12/2011

Reg. gen. 15546 - Reg. part. 2860

Quota: 1/1

Importo: € 170.040,00

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 113.600,00

Trascrizioni

- **atto esecutivo cautelare**

Trascritto a Mantova il 28/12/2023

Reg. gen. 16357 - Reg. part. 11953

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura



Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SERRAVALLE A PO (MN) - STRADA STATALE ALTO POLESANA (OSTIGLIESE) N. 142

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Mantova aggiornate al 12/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 21/12/2011
Reg. gen. 15546 - Reg. part. 2860
Quota: 1/1
Importo: € 170.040,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 113.600,00

- **atto esecutivo cautelare**
Trascritto a Mantova il 28/12/2023
Reg. gen. 16357 - Reg. part. 11953
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente.

REGOLARITÀ EDILIZIA



BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SERRAVALLE A PO (MN) - STRADA STATALE ALTO POLESANA (OSTIGLIESE) N. 142

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

L'immobile risulta costruito ai sensi della Licenza di Costruzione n. 21/73 rilasciata il 04/06/1973, e dichiarato abitabile il 16/08/1974.

Al sopralluogo si riscontravano le seguenti difformità:

Sul retro, poste a confine tra altra proprietà e pubblica via, risultano edificate due strutture in lamiera con probabile presenza di materiale cancerogeno (eternit), per la loro caratteristica costruttiva e per la mancanza di distanze dal confine le costruzioni risultano NON sanabili, pertanto andranno bonificate e demolite.

Per quanto concerne l'abitazione, il raffronto dello stato dei luoghi è stato effettuato con lo stato di progetto relativo alla Licenza di Costruzione n. 21/73 del 04/06/1973, in quanto l'accatastamento datato al 16/12/1974 è stato effettuato oltre il tempo limite di 90 giorni dall'emissione del certificato di agibilità del 16/08/1974.

Dal confronto abbiamo che il vano ingresso posto sul fronte è di dimensioni nettamente inferiore rispetto allo stato dei luoghi a vantaggio del portico esterno più ampio.

Sempre sul fronte principale non è stato realizzato un pilastro d'angolo in concomitanza dei gradini di accesso al portico.

La distribuzione interna è stata variata in quanto i vani soggiorno e cucina sono stati invertiti. Nell'attuale soggiorno non è stata realizzata l'apertura sul prospetto laterale destro, mentre nel vano cucina è presente un'ulteriore apertura sul prospetto laterale sinistro e una scala interna che conduce al piano seminterrato.

Al piano terra si riscontra un aumento di volume: in corrispondenza del terrapieno è stata realizzata una scala di distribuzione interna che si collega alla cucina posta al pianoterra. Inoltre il frazionamento interno ha creato due vani sul fronte laterale sinistro, adibiti a bagno e locale caldaia, con relative finestre.

La distanza dal fabbricato confinante risulta inferiore ai 10 m, pertanto le nuove superfici finestrate non sono consentite, salvo eventuale ed obbligatoria convenzione col vicino o ripristino dello stato dei luoghi.

Non avendo il sottoscritto mandato per redigere opportuna convenzione e registrarla presso pubblici uffici, nella valutazione economica del bene si considererà il ripristino dei luoghi.

Da una verifica delle superfici abitative l'eventuale tamponamento della finestra posta in cucina permette comunque di mantenere l'abitabilità del locale; mentre il soggiorno, privato di una parte della superficie finestrata di progetto, ha perso i requisiti minimi per l'abitabilità, in quanto carente di rapporto areo illuminante.

I locali posti al piano terra, come da progetto, hanno una altezza minima inferiore ai 240 cm (soglia obbligatoria per l'abitabilità degli stessi), il deposito di una eventuale sanatoria per la creazione dei nuovi vani farebbe decadere l'originaria autorizzazione non più in linea con la normativa igienico sanitaria.

L'eventuale sanatoria dei locali posti al piano terra potrebbe avvenire solo ed esclusivamente in applicazione al DL 76/2020 e s.m.i, il quale stabilisce che i requisiti di altezza minima e igienico-sanitari dei locali di abitazione fissati dal DM 5/7/1975 non si considerano se riferiti ad immobili realizzati prima della data di entrata in vigore del medesimo decreto, se ubicati in zona A o B di cui al DM 1444/1968 o in zone assimilabili in base alla normativa regionale o piani urbanistici comunali.

Preso atto che si devono eseguire congiuntamente al Comune le opportune verifiche urbanistiche storiche (non oggetto del presente incarico), rimane comunque obbligatorio ottenere dall'apposito ente territoriale per la valutazione dell'ignee edilizia (ATS) opportuna autorizzazione in deroga.

Le opere di modifica delle parti strutturali (creazione di nuove finestre, modifica della muratura portante, creazione di una scala interna) dovranno rispettare le NTC del 2018 e nello specifico la DGR 4317 del 15/02/2021 emessa da Regione Lombardia.

La sanatorie o la parziale perdita di abitabilità, nonché le opportune demolizioni saranno congruamente quantificate nella valutazione di stima finale.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SERRAVALLE A PO (MN) - STRADA STATALE ALTO POLESANA (OSTIGLIESE) N. 142

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

L'immobile risulta costruito ai sensi della Licenza di Costruzione n. 21/73 rilasciata il 04/06/1973, e dichiarato abitabile il 16/08/1974.

Al sopralluogo si riscontravano le seguenti difformità:

Sul retro, poste a confine tra altra proprietà e pubblica via, risultano edificate due strutture in lamiera con probabile presenza di materiale cancerogeno (eternit), per la loro caratteristica costruttiva e per la mancanza di distanze dal confine le costruzioni risultano NON sanabili, pertanto andranno bonificate e demolite.

Non avendo il sottoscritto mandato per redigere opportuna convenzione e registrarla presso pubblici uffici, nella valutazione economica del bene si considererà il ripristino dei luoghi.

L'eventuale sanatoria dei locali posti al piano terra potrebbe avvenire solo ed esclusivamente in applicazione al DL 76/2020 e s.m.i, il quale stabilisce che i requisiti di altezza minima e igienico-sanitari dei locali di abitazione fissati dal DM 5/7/1975 non si considerano se riferiti ad immobili realizzati prima della data di entrata in vigore del medesimo decreto, se ubicati in zona A o B di cui al DM 1444/1968 o in zone assimilabili in base alla normativa regionale o piani urbanistici comunali.

Le opportune demolizioni saranno congruamente quantificate nella valutazione di stima finale.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SERRAVALLE A PO (MN) - STRADA STATALE ALTO POLESANA (OSTIGLIESE) N. 142

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

L'immobile risulta costruito ai sensi della Licenza di Costruzione n. 21/73 rilasciata il 04/06/1973, e dichiarato abitabile il 16/08/1974.

Al sopralluogo si riscontravano le seguenti difformità:

Sul retro, poste a confine tra altra proprietà e pubblica via, risultano edificate due strutture in lamiera con probabile presenza di materiale cancerogeno (eternit), per la loro caratteristica costruttiva e per la mancanza di distanze dal confine le costruzioni risultano NON sanabili, pertanto andranno bonificate e demolite.

Non avendo il sottoscritto mandato per redigere opportuna convenzione e registrarla presso pubblici uffici, nella valutazione economica del bene si considererà il ripristino dei luoghi.

L'eventuale sanatoria dei locali posti al piano terra potrebbe avvenire solo ed esclusivamente in applicazione al DL 76/2020 e s.m.i, il quale stabilisce che i requisiti di altezza minima e igienico-sanitari dei locali di abitazione fissati dal DM 5/7/1975 non si considerano se riferiti ad immobili realizzati prima della data di entrata in vigore del medesimo decreto, se ubicati in zona A o B di cui al DM 1444/1968 o in zone assimilabili in base alla normativa regionale o piani urbanistici comunali.

Le opportune demolizioni saranno congruamente quantificate nella valutazione di stima finale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lotto unico, immobile composto da unica unità catastale.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Serravalle a Po (MN) - Strada Statale alto Polesana (Ostigliese) n. 142
Edificio unifamiliare a livelli sfalsati, composto al piano terra da spazio rustico con cantine, bagno e locale caldaia, al piano rialzato ingresso principale, cucina e soggiorno ed al piano primo due Camere da letto con bagno, servito da area cortiliva esterna di pertinenza, con relativi rustici.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 28, Sub. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 108.971,10
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Serravalle a Po (MN) - Strada Statale alto Polesana (Ostigliese) n. 142
Rustico annesso a edificio unifamiliare.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 28, Sub. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Serravalle a Po (MN) - Strada Statale alto Polesana (Ostigliese) n. 142
Rustico annesso a edificio unifamiliare.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 28, Sub. 3, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Serravalle a Po (MN) - Strada Statale alto Polesana (Ostigliese) n. 142	172,97 mq	630,00 €/mq	€ 108.971,10	100,00%	€ 108.971,10
Bene N° 2 - Magazzino Serravalle a Po (MN) - Strada Statale alto Polesana (Ostigliese) n. 142	0,00 mq	630,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
Bene N° 3 - Magazzino Serravalle a Po (MN) - Strada Statale alto Polesana (Ostigliese) n. 142	0,00 mq	630,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
Valore di stima:					€ 108.971,10

Valore di stima: € 108.971,10

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia - vendita forzata	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica - demolizioni - bonifica	20,00	%

Valore finale di stima: € 71.000,00

Il valore di stima viene deprezzato del 15% per rischio assunto per mancata garanzia - vendita forzata ed un'ulteriore 20% per Oneri di regolarizzazione urbanistica - demolizioni - bonifica, portando il valore finale a € 70.831/22; il quale viene arrotondato ad € 71.000/00 (diconsi euro settantunomila,00).

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

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Tartari Diego



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Serravalle a Po (MN) - Strada Statale alto Polesana (Ostigliese) n. 142
Edificio unifamiliare a livelli sfalsati, composto al piano terra da spazio rustico con cantine, bagno e locale caldaia, al piano rialzato ingresso principale, cucina e soggiorno ed al piano primo due Camere da letto con bagno, servito da area cortiliva esterna di pertinenza, con relativi rustici.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 28, Sub. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Serravalle a Po (MN) - Strada Statale alto Polesana (Ostigliese) n. 142
Rustico annesso a edificio unifamiliare.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 28, Sub. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Serravalle a Po (MN) - Strada Statale alto Polesana (Ostigliese) n. 142
Rustico annesso a edificio unifamiliare.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 28, Sub. 3, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 71.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 183/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 71.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Serravalle a Po (MN) - Strada Statale alto Polesana (Ostigliese) n. 142		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 28, Sub. 1, Categoria A3	Superficie	172,97 mq
Stato conservativo:	L'immobile presenta uno stato di conservazione datato ma discreto, fatta eccezione per i capanni che dovranno essere bonificati e demoliti		
Descrizione:	Edificio unifamiliare a livelli sfalsati, composto al piano terra da spazio rustico con cantine, bagno e locale caldaia, al piano rialzato ingresso principale, cucina e soggiorno ed al piano primo due Camere da letto con bagno, servito da area cortiliva esterna di pertinenza, con relativi rustici.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Serravalle a Po (MN) - Strada Statale alto Polesana (Ostigliese) n. 142		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 28, Sub. 2, Categoria C2	Superficie	0,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile presenta uno stato di conservazione datato ma discreto, fatta eccezione per i capanni che dovranno essere bonificati e demoliti		
Descrizione:	Rustico annesso a edificio unifamiliare.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 3 - Magazzino			
Ubicazione:	Serravalle a Po (MN) - Strada Statale alto Polesana (Ostigliese) n. 142		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 28, Sub. 3,	Superficie	0,00 mq

	Categoria C2	
Stato conservativo:	L'immobile presenta uno stato di conservazione datato ma discreto, fatta eccezione per i capanni che dovranno essere bonificati e demoliti	
Descrizione:	Rustico annesso a edificio unifamiliare.	
Vendita soggetta a IVA:	N.D.	
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo	

