

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cantini Arturo, nell'Esecuzione Immobiliare 163/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Goito (MN) - Strada Levata n. 33.....	5
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Goito (MN) - Strada Levata n. 33.....	5
Bene N° 3 - Fabbricato artigianale ubicato a Goito (MN) - Strada Levata n. 33.....	6
Bene N° 4 - Fabbricato artigianale ubicato a Goito (MN) - Strada Levata n. 33.....	6
Lotto Unico	6
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Goito (MN) - Strada Levata n. 33.....	7
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Goito (MN) - Strada Levata n. 33.....	7
Bene N° 3 - Fabbricato artigianale ubicato a Goito (MN) - Strada Levata n. 33.....	8
Bene N° 4 - Fabbricato artigianale ubicato a Goito (MN) - Strada Levata n. 33.....	8
Confini.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Goito (MN) - Strada Levata n. 33.....	8
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Goito (MN) - Strada Levata n. 33.....	9
Bene N° 3 - Fabbricato artigianale ubicato a Goito (MN) - Strada Levata n. 33.....	9
Bene N° 4 - Fabbricato artigianale ubicato a Goito (MN) - Strada Levata n. 33.....	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Goito (MN) - Strada Levata n. 33.....	9
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Goito (MN) - Strada Levata n. 33.....	9
Bene N° 3 - Fabbricato artigianale ubicato a Goito (MN) - Strada Levata n. 33.....	10
Bene N° 4 - Fabbricato artigianale ubicato a Goito (MN) - Strada Levata n. 33.....	10
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Goito (MN) - Strada Levata n. 33	11
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Goito (MN) - Strada Levata n. 33	12
Bene N° 3 - Fabbricato artigianale ubicato a Goito (MN) - Strada Levata n. 33.....	12
Bene N° 4 - Fabbricato artigianale ubicato a Goito (MN) - Strada Levata n. 33.....	13
Stato conservativo	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Goito (MN) - Strada Levata n. 33	14
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Goito (MN) - Strada Levata n. 33	14



Bene N° 3 - Fabbricato artigianale ubicato a Goito (MN) - Strada Levata n. 33	14
Bene N° 4 - Fabbricato artigianale ubicato a Goito (MN) - Strada Levata n. 33	14
Parti Comuni.....	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Goito (MN) - Strada Levata n. 33	15
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Goito (MN) - Strada Levata n. 33	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Goito (MN) - Strada Levata n. 33	15
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Goito (MN) - Strada Levata n. 33	15
Bene N° 3 - Fabbricato artigianale ubicato a Goito (MN) - Strada Levata n. 33	16
Bene N° 4 - Fabbricato artigianale ubicato a Goito (MN) - Strada Levata n. 33	16
Stato di occupazione	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Goito (MN) - Strada Levata n. 33	17
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Goito (MN) - Strada Levata n. 33	17
Bene N° 3 - Fabbricato artigianale ubicato a Goito (MN) - Strada Levata n. 33	17
Bene N° 4 - Fabbricato artigianale ubicato a Goito (MN) - Strada Levata n. 33	18
Provenienze Ventennali	19
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Goito (MN) - Strada Levata n. 33	19
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Goito (MN) - Strada Levata n. 33	20
Bene N° 3 - Fabbricato artigianale ubicato a Goito (MN) - Strada Levata n. 33	21
Bene N° 4 - Fabbricato artigianale ubicato a Goito (MN) - Strada Levata n. 33	22
Formalità pregiudizievoli	22
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Goito (MN) - Strada Levata n. 33	22
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Goito (MN) - Strada Levata n. 33	23
Bene N° 3 - Fabbricato artigianale ubicato a Goito (MN) - Strada Levata n. 33	23
Bene N° 4 - Fabbricato artigianale ubicato a Goito (MN) - Strada Levata n. 33	24
Normativa urbanistica	25
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Goito (MN) - Strada Levata n. 33	25
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Goito (MN) - Strada Levata n. 33	25
Bene N° 3 - Fabbricato artigianale ubicato a Goito (MN) - Strada Levata n. 33	25
Bene N° 4 - Fabbricato artigianale ubicato a Goito (MN) - Strada Levata n. 33	25
Regolarità edilizia	25



Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Goito (MN) - Strada Levata n. 33	25
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Goito (MN) - Strada Levata n. 33	27
Bene N° 3 - Fabbricato artigianale ubicato a Goito (MN) - Strada Levata n. 33	28
Bene N° 4 - Fabbricato artigianale ubicato a Goito (MN) - Strada Levata n. 33	30
Stima / Formazione lotti	31
Riepilogo bando d'asta	35
Lotto Unico	35
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 163/2020 del R.G.E.	37
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 491.000,00	37



All'udienza del 27/11/2020, il sottoscritto Geom. Cantini Arturo, con studio in Via Vittorino Da Feltre n. 50 - 46100 - Mantova (MN), email studiocantini@libero.it, PEC arturo.cantini@geopec.it, Tel. 3356451694, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/11/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Goito (MN) - Strada Levata n. 33
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Goito (MN) - Strada Levata n. 33
- **Bene N° 3** - Fabbricato artigianale ubicato a Goito (MN) - Strada Levata n. 33
- **Bene N° 4** - Fabbricato artigianale ubicato a Goito (MN) - Strada Levata n. 33

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA LEVATA N. 33

Trattasi di porzione di fabbricato civile adibito ad abitazione, sito nel Comune di Goito (MN) in Strada Levata n. 33, in una zona semi-centrale del paese.

Precisamente l'unità abitativa, articolata al piano terra del fabbricato, è composta da: soggiorno, ripostiglio, pranzo, cucina, disimpegno, bagno e due camere da letto.

A pertinenza di essa vi è un ripostiglio a piano primo e n. 7 vani adibiti a cantina nel piano seminterrato, dal quale è possibile accedere al comunicante salumificio (bene 3 della presente perizia).

Si precisa che l'abitazione condivide con l'altra unità abitativa, posta a piano primo (bene 2 della presente), l'ingresso e il vano scala.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA LEVATA N. 33

Trattasi di porzione di fabbricato civile adibito ad abitazione, sito nel Comune di Goito (MN) in Strada Levata n. 33, in una zona semi-centrale del paese.

Precisamente l'unità abitativa, articolata al piano primo del fabbricato, è composta da: ingresso, ripostiglio, cucina, n. 2 stanze, disimpegno, n. 3 camere da letto e n. 2 servizi igienici.

Si precisa che l'abitazione condivide con l'altra unità abitativa, posta a piano terra (bene 1 della presente), l'ingresso e il vano scala del fabbricato.

L'unità risulta direttamente comunicante con il piano primo del salumificio (bene 3 del presente lotto unico).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA LEVATA N. 33

Trattasi di porzione di fabbricato adibito a salumificio, sito nel Comune di Goito (MN) in Strada Levata n. 33, in una zona semi-centrale del paese.

Precisamente l'unità, articolata su due piani, è composta da:

- al piano terra: porzione di negozio, uffici, zone spedizione e carico, locali per la lavorazione dei prodotti, celle frigorifere per l'asciugatura, la stagionatura e la conservazione dei prodotti, depositi e magazzini, spogliatoio e servizi igienici, centrale termica;
- al piano primo: celle per l'asciugatura e la stagionatura dei prodotti, ripostigli e centrale termica.

I due livelli sono collegati tra loro da un montacarichi.

A pertinenza dell'unità, sui lati nord-ovest e nord-est, vi è l'area cortiva esterna.

L'unità immobiliare risulta direttamente comunicante con il mappale 358 (bene 4 della presente perizia), insieme i due beni costituiscono l'intero fabbricato destinato a salumificio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA LEVATA N. 33

Trattasi di porzione di fabbricato adibito a salumificio, sito nel Comune di Goito (MN) in Strada Levata n. 33, in una zona semi-centrale del paese.

Precisamente l'unità, articolata nel solo piano terra, è composta da: porzione di negozio, quattro celle frigorifere, porzione di disimpegno, porzione di zona di lavorazione, centrale termica, tre depositi e autorimessa.

A pertinenza dell'unità vi è un'ampia area cortiva esterna, su cui sono presenti:

- tettoia realizzata con struttura metallica e copertura in lastre di eternit a confine con le celle frigorifere. Tettoia realizzata abusivamente per la quale occorrerà un intervento di demolizione e smaltimento;
- box auto in metallo, anch'esso realizzato abusivamente per il quale occorrerà un intervento di rimozione;

L'unità immobiliare risulta direttamente comunicante con il mappale 358 (bene 4 della presente perizia), insieme i due beni costituiscono l'intero fabbricato destinato a salumificio.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Goito (MN) - Strada Levata n. 33
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Goito (MN) - Strada Levata n. 33
- **Bene N° 3** - Fabbricato artigianale ubicato a Goito (MN) - Strada Levata n. 33
- **Bene N° 4** - Fabbricato artigianale ubicato a Goito (MN) - Strada Levata n. 33

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA LEVATA N. 33

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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA LEVATA N. 33

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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)

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



- **** Omissis **** (Proprietà 3/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)

BENE N° 3 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA LEVATA N. 33

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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)

BENE N° 4 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA LEVATA N. 33

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA LEVATA N. 33



L'unità abitativa confina da nord in senso orario, sui quattro lati, con il mappale 186/6 (bene 3 della presente perizia).

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA LEVATA N. 33

L'unità abitativa confina da nord in senso orario con: sottotetto e spazi comuni del mappale 186, altra unità mappale 186/6 (bene 3 della presente perizia) per tre lati.

BENE N° 3 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA LEVATA N. 33

L'unità immobiliare confina da nord in senso orario con: Via Levata, mappale 264, mappale 241 e altra unità mappale 358 (bene 4 della presente perizia).

BENE N° 4 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA LEVATA N. 33

L'unità immobiliare confina da nord in senso orario con: Via Levata, mappale 186 (beni 1 e 3 della presente perizia), mappale 933, mappale 914, mappale 968, mappale 969, mappale 970, mappale 971, mappale 950, mappale 949, Via Ada Negri, mappale 233, mappale 757 e mappale 236.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA LEVATA N. 33

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	105,00 mq	121,00 mq	1	121,00 mq	3,00 m	T
Ripostiglio	8,00 mq	9,00 mq	0,25	2,25 mq	3,75 m	1
Cantina	125,00 mq	145,00 mq	0,25	36,25 mq	2,32 m	S1
Totale superficie convenzionale:				159,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				159,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che l'altezza indicata per la cantina, nella tabella precedente, è da intendersi come altezza media dei locali.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA LEVATA N. 33

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

Abitazione	160,00 mq	178,00 mq	1	178,00 mq	3,45 m	1
Totale superficie convenzionale:				178,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				178,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che l'altezza indicata nella tabella precedente è da intendersi come altezza media dei locali.

BENE N° 3 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA LEVATA N. 33

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Salumificio	906,00 mq	1015,00 mq	1	1015,00 mq	3,45 m	T-1
Area cortiva	845,00 mq	845,00 mq	0.02	16,90 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1031,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1031,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che l'altezza indicata nella tabella precedente è da intendersi come altezza media dei locali.

BENE N° 4 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA LEVATA N. 33

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Salumificio	410,00 mq	460,00 mq	1	460,00 mq	3,80 m	T
Area cortiva	2470,00 mq	2470,00 mq	0.02	49,40 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				509,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				509,40 mq		

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA LEVATA N. 33

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	186	4	U	A3	4	8	182 mq	330,53 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e la documentazione catastale reperita si sono rilevate le seguenti incongruenze:

- 1) L'intestazione riportata nella visura catastale non risultava aggiornata in seguito all'accettazione di eredità avvenuta dopo la morte del Sig. **** Omissis **** (vedasi paragrafo "provenienza ventennale" per i passaggi di proprietà);
- 2) La mappa catastale non rappresenta correttamente il complesso immobiliare costituito dalla particella 186 (beni 1-2-3 della presente) e dal mappale 358 (bene 4 della presente perizia), in quanto manca nella campitura del fabbricato la linea di frazionamento dei due mappali;
- 3) Nella scheda planimetria vi sono delle modifiche distributive interne sia nel piano abitativo che nel piano cantinato, consistenti in:
 - divisione della sala mediante creazione di tramezza per ricavare un ripostiglio;
 - realizzazione di tavolato a separazione dell'ingresso dal vano scala comune con il mappale 186/5 (bene 2 della presente);
 - realizzazione di tramezzature per ricavare due ulteriori locali cantina;
 Si segnala inoltre il tamponamento della finestra del bagno e un diverso assetto delle aperture della cantina.

Riscontrato ciò, al fine di soddisfare la conformità catastale, è stato necessario redigere le seguenti pratiche di aggiornamento catastale:

- Voltura, per la rettifica dell'intestazione, protocollata in data 30/06/2022 al n. MN0026372;
- Istanza telematica di rettifica, per l'allineamento della mappa catastale, presentata presso l'Agenzia delle Entrate. La variazione risulta ancora in corso da parte degli Uffici competenti, per tale motivo l'estratto di mappa aggiornato verrà depositato separatamente non appena disponibile;
- Docfa, per la rettifica della scheda planimetrica, protocollato in data 27/06/2022 al n. MN0025481;

L'atto di pignoramento posto agli atti riporta i dati catastali precedenti la presentazione delle suddette pratiche, per maggiori dettagli si rimanda all'atto stesso e alla documentazione catastale superata ed allegata alla presente.



BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA LEVATA N. 33

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	186	5	U	A3	4	7,5	178 mq	309,87 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e la documentazione catastale reperita si sono rilevate le seguenti incongruenze:

- 1) L'intestazione riportata nella visura catastale non risultava aggiornata in seguito all'accettazione di eredità avvenuta dopo la morte del Sig. **** Omissis **** (vedasi paragrafo "provenienza ventennale" per i passaggi di proprietà);
- 2) La mappa catastale non rappresenta correttamente il complesso immobiliare costituito dalla particella 186 (beni 1-2-3 della presente) e dal mappale 358 (bene 4 della presente perizia), in quanto manca nella campitura del fabbricato la linea di frazionamento dei due mappali;
- 3) Nella scheda planimetrica vi era indicata un'altezza interna dei locali non corretta, non era rappresentata la porta di comunicazione con il salumificio (bene 3 della presente perizia) e nel servizio igienico era rappresentato una porzione di tavolato di fatto non esistente.

Riscontrato ciò, al fine di soddisfare la conformità catastale, è stato necessario redigere le seguenti pratiche di aggiornamento catastale:

- Voltura, per la rettifica dell'intestazione, protocollata in data 30/06/2022 al n. MN0026372;
- Istanza telematica di rettifica, per l'allineamento della mappa catastale, presentata presso l'Agenzia delle Entrate. La variazione risulta ancora in corso da parte degli Uffici competenti, per tale motivo l'estratto di mappa aggiornato verrà depositato separatamente non appena disponibile;
- Docfa, per la rettifica della scheda planimetrica, protocollato in data 27/06/2022 al n. MN0025481;

L'atto di pignoramento posto agli atti riporta i dati catastali precedenti la presentazione delle suddette pratiche, per maggiori dettagli si rimanda all'atto stesso e alla documentazione catastale superata ed allegata alla presente.

BENE N° 3 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA LEVATA N. 33

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	186	6	U	D8				7058,5 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e la documentazione catastale reperita si sono rilevate le seguenti incongruenze:

- 1) L'intestazione riportata nella visura catastale non risultava aggiornata in seguito all'accettazione di eredità avvenuta dopo la morte del Sig. **** Omissis **** (vedasi paragrafo "provenienza ventennale" per i passaggi di proprietà);
- 2) La mappa catastale non rappresenta correttamente il complesso immobiliare costituito dalla particella 186 (beni 1-2-3 della presente) e dal mappale 358 (bene 4 della presente perizia), in quanto manca nella campitura del fabbricato la linea di frazionamento dei due mappali;
- 3) La scheda planimetrica presentava difformità sia interne che esterne, quali:
 - indicazione errata delle altezze interne utili dei locali;
 - mancata rappresentazione o diversa posizione di alcune aperture interne ed esterne;
 - diversa collocazione del corpo spogliatoio e servizi igienici;
 - realizzazione, mediante la costruzione di tavolati interni, di un ripostiglio nell'ampio locale magazzino.

Riscontrato ciò, al fine di soddisfare la conformità catastale, è stato necessario redigere le seguenti pratiche di aggiornamento catastale:

- Voltura, per la rettifica dell'intestazione, protocollata in data 30/06/2022 al n. MN0026372;
- Istanza telematica di rettifica, per l'allineamento della mappa catastale, presentata presso l'Agenzia delle Entrate. La variazione risulta ancora in corso da parte degli Uffici competenti, per tale motivo l'estratto di mappa aggiornato verrà depositato separatamente non appena disponibile;
- Docfa, per la rettifica della scheda planimetrica, protocollato in data 27/06/2022 al n. MN0025481;

L'atto di pignoramento posto agli atti riporta i dati catastali precedenti la presentazione delle suddette pratiche, per maggiori dettagli si rimanda all'atto stesso e alla documentazione catastale superata ed allegata alla presente.

BENE N° 4 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA LEVATA N. 33

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	358		U	D8				4172,8 €	T	

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e la documentazione catastale reperita si sono rilevate le seguenti incongruenze:

- 1) La mappa catastale non rappresenta correttamente il complesso immobiliare costituito dalla particella 186 (beni 1-2-3 della presente) e dal mappale 358 (bene 4 della presente perizia), in quanto manca nella campitura del fabbricato la linea di frazionamento dei due mappali;
- 3) Nella scheda planimetrica non risultavano rappresentate alcune aperture esterne riguardanti i depositi e l'autorimessa.

Riscontrato ciò, al fine di soddisfare la conformità catastale, è stato necessario redigere le seguenti pratiche di aggiornamento catastale:

- Istanza telematica di rettifica, per l'allineamento della mappa catastale, presentata presso l'Agenzia delle Entrate. La variazione risulta ancora in corso da parte degli Uffici competenti, per tale motivo l'estratto di mappa aggiornato verrà depositato separatamente non appena disponibile;
- Docfa, per la rettifica della scheda planimetrica, protocollato in data 24/06/2022 al n. MN0025487;

L'atto di pignoramento posto agli atti riporta i dati catastali precedenti la presentazione delle suddette pratiche, per maggiori dettagli si rimanda all'atto stesso e alla documentazione catastale superata ed allegata alla presente.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA LEVATA N. 33

A livello conservativo e manutentivo l'unità si presenta in discrete condizioni.
Si segnala la presenza di muffa scura in alcune porzioni di soffitti, tra cui la cucina e il bagno.
A livello cantinato, trattandosi di piano seminterrato, è presente umidità diffusa su alcune pareti.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA LEVATA N. 33

A livello conservativo e manutentivo l'unità si presenta in discrete condizioni.
Si segnala la presenza di muffa scura in alcune porzioni di alcuni soffitti.

BENE N° 3 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA LEVATA N. 33

A livello conservativo e manutentivo l'unità si presenta in discrete condizioni.

BENE N° 4 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA LEVATA N. 33

A livello conservativo e manutentivo l'unità si presenta in discrete condizioni.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA LEVATA N. 33

Competono all'unità le proporzionali quote sulle parti comuni, quali: ingresso e vano scala.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA LEVATA N. 33

Competono all'unità le proporzionali quote sulle parti comuni, quali: ingresso e vano scala.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA LEVATA N. 33

Tipologicamente la costruzione è stata realizzata con:

- struttura perimetrale in muratura di laterizio pieno;
- tramezzature interne in laterizio;
- solai d'interpiano in laterocemento;
- copertura a falde con sovrastante manto di coppi;

Le finiture dell'unità abitativa sono di medio-bassa qualità:

- pavimenti in marmette nel piano abitativo ad eccezione del bagno in cui è posata della ceramica;
- porta d'ingresso in legno e porte interne in legno tamburato con specchiatura vetrata;
- serramenti esterni in alluminio e/o legno con vetrocamera, dotati di zanzariere, tapparelle e inferriate;
- il bagno risulta dotato di w.c., bidet, lavabo e doccia;
- pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati;

Le finiture del piano cantinato sono invece proprie della destinazione d'uso dell'ambiente:

- pavimenti in ceramica e/o battuto di cemento;
- serramenti in alluminio e/o legno con vetro semplice;
- porte interne in legno;

A livello impiantistico l'unità risulta dotata di:

- impianto elettrico;
- impianto idrico-sanitario;
- impianto di condizionamento;
- impianto di riscaldamento centralizzato (in comune tra tutti i beni della presente perizia) con generatore di calore a gas e radiatori tubolari in ghisa;

Le altezze interne dell'immobile sono differenziate: 3,00 m nell'abitazione e 2,10-2,35-2,40 m nel cantinato.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA LEVATA N. 33



Tipologicamente la costruzione è stata realizzata con:

- struttura perimetrale in muratura di laterizio pieno;
- tramezzature interne in laterizio;
- solai d'interpiano in laterocemento;
- copertura a falde con sovrastante manto di coppi;

Le finiture dell'unità abitativa sono di medio-bassa qualità:

- pavimenti in ceramica, così come i rivestimenti di bagni e cucina;
- porta d'ingresso in legno e porte interne in legno tamburato;
- serramenti esterni in legno con vetrocamera, dotati di zanzariere e tapparelle;
- bagni dotati di w.c., bidet, lavabi e vasche;
- pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati;

A livello impiantistico l'unità risulta dotata di:

- impianto elettrico;
- impianto idrico-sanitario;
- impianto di condizionamento;
- impianto di riscaldamento centralizzato (in comune tra tutti i beni della presente perizia) con generatore di calore a gas e ventilconvettori e/o radiatori tubolari in ghisa.

L'altezza interna dell'abitazione è di 3,15-3,75 m.

BENE N° 3 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA LEVATA N. 33

Tipologicamente la costruzione è stata realizzata con:

- struttura perimetrale in muratura di laterizio, così come le partizioni interne;
- solai d'interpiano in laterocemento;
- copertura a falde con sovrastante manto di coppi;

Le finiture dell'unità immobiliare sono proprie della destinazione d'uso dell'ambiente:

- pavimenti prevalentemente in ceramica con alcune zone in cemento liscio;
- serramenti esterni in metallo con vetro-camera / vetro-semplificato a seconda della destinazione del locale;
- portoni di accesso e porte interne differenziate tra legno e metallo;
- pareti intonacate e tinteggiate o rivestite con piastrelle di ceramica;
- soffitti intonacati e tinteggiati, in alcune zone è presente un controsoffitto modulare.
- nei servizi igienici sono presenti: turca, w.c., doccia, lavabo.

A livello impiantistico l'unità risulta dotata di:

- impianto elettrico;
- impianto idrico-sanitario;
- impianto di riscaldamento centralizzato (in comune tra tutti i beni della presente perizia) con generatore di calore a gas e ventilconvettori/radiatori;

Le altezze interne dell'immobile sono differenziate tra i vari locali, si è misurato un minimo di 2,95 m negli uffici sino ad un massimo di 4,80 m nella zona lavorazione.

L'area esterna, priva di delimitazioni, è pavimentata in battuto di cemento.

BENE N° 4 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA LEVATA N. 33

Tipologicamente la costruzione è stata realizzata con:

- struttura perimetrale in muratura di laterizio, così come le partizioni interne;
- solai d'interpiano in laterocemento;
- copertura a falde con sovrastante manto di coppi;

Le finiture dell'unità immobiliare sono proprie della destinazione d'uso dell'ambiente:

- pavimenti in ceramica ed in battuto di cemento per quanto riguarda depositi e autorimessa;
- serramenti esterni in metallo con vetro-camera / vetro-semplificato a seconda della destinazione del locale;
- portoni di accesso e porte interne differenziate tra legno e metallo;
- pareti intonacate e tinteggiate o rivestite con piastrelle di ceramica;
- soffitti intonacati e tinteggiati, in alcune zone è presente un controsoffitto modulare.

A livello impiantistico l'unità risulta dotata di:

- impianto elettrico;
- impianto idrico-sanitario;
- impianto di riscaldamento centralizzato (in comune tra tutti i beni della presente perizia) con generatore di calore a gas e ventilconvettori/radiatori;

Le altezze interne dell'immobile sono differenziate tra i vari locali, si è misurato:

- 3,00 m nello spazio commerciale e nelle celle;
- 4,00 m nello spazio di lavorazione;
- 4,25 m di media nei depositi;
- 4,85 m di media nell'autorimessa.

L'area esterna, in parte delimitata da rete in maglie metalliche, è pavimentata in battuto di cemento in prossimità del fabbricato e lasciata a verde verso la Via Ada Negri.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA LEVATA N. 33

L'unità abitativa risulta occupata dall'esecutata Sig.ra **** Omissis ****.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA LEVATA N. 33

L'unità abitativa risulta occupata dalle esegutate Sig.re **** Omissis **** e **** Omissis ****.

BENE N° 3 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA LEVATA N. 33

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

L'unità immobiliare risulta concessa in affitto alla Società **** Omissis ****, con sede in **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis **** - Amministratore Unico Sig. **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, in forza del contratto di "Affitto di Azienda" registrato a Mantova il 15/07/2020 al n. 7514 serie 1T. La durata dell'affitto è stabilita in sei anni a decorrere dal 07/07/2020 a fino al 06/07/2026. Il canone di affitto è di € 30.000,00 annui da pagarsi in rate di € 2.500,00 da versare entro il giorno 10 di ogni mese. L'importo dei canoni di affitto si intende al netto di IVA che sarà addebitata di volta in volta secondo la legge vigente.

Sono compresi nel contratto di affitto:

- l'immobile sito a Goito (MN) - Strada Levata n.ri 29/33 nel quale ha sede la Società esecutata;
- i beni strumentali elencati nell'allegato A del contratto a cui si rimanda;
- contratti e rapporti amministrativi ed in particolare dalle utenze, licenze ed autorizzazioni amministrative necessari all'esercizio dell'attività aziendale, con particolare riguardo al contratto di piattaforma logistica stipulato in data 01/07/2019 tra la Società esecutata e la Società **** Omissis ****, con sede a **** Omissis ****; Viene inoltre precisato che l'Affitto di Azienda suddetto, comporta l'automatica continuazione dell'affittuario nei rapporti di lavoro subordinati che facevano capo all'affittante come da prospetto riportato nell'allegato B del contratto a cui si rimanda.

Per ogni eventuale altro dettaglio si rimanda al documento reperito ed allegato alla presente.

Come già comunicato con Istanza del 17.03.2022 depositata nel fascicolo telematico della procedura, si ribadisce che, in riferimento ai valori locativi a metro quadro della zona per immobili adibiti a laboratorio, pari ad un minimo di 1,02 €/mq e ad un massimo di 1,87 €/mq, il canone locativo dell'importo di € 2.500,00 mensili, indicati nel contratto di affitto di azienda sopra citato, è da ritenersi congruo trattandosi di unità produttiva con superficie di poco inferiore ai 1.500 mq.

Dalle indagini condotte presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Mantova - Ufficio territoriale di Castiglione D/S non si sono reperiti ulteriori contratti di locazione o di comodato d'uso inerenti l'unità in oggetto (vedasi comunicazione allegata alla presente).

Seppur nel contratto di locazione venga citato il solo mappale 358 è ragionevole intendere che tale contratto, seppur non citato, riguardi anche il mappale 186 in quanto tale particella riguarda la maggior parte dei locali adibiti all'attività di lavorazione, macellazione e commercio del salumificio.

Va considerato anche che nell'allegato A citato, riguardante la strumentazione materiale necessaria per l'attività, i beni mobili sono ben descritti per zona, zone che rientrano nella particella 186 non citata.

BENE N° 4 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA LEVATA N. 33

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

L'unità immobiliare risulta concessa in affitto alla Società **** Omissis ****, con sede in **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis **** - Amministratore Unico Sig. **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, in forza del contratto di "Affitto di Azienda" registrato a Mantova il 15/07/2020 al n. 7514 serie 1T. La durata dell'affitto è stabilita in sei anni a decorrere dal 07/07/2020 a fino al 06/07/2026.

Il canone di affitto è di € 30.000,00 annui da pagarsi in rate di € 2.500,00 da versare entro il giorno 10 di ogni mese. L'importo dei canoni di affitto si intende al netto di IVA che sarà addebitata di volta in volta secondo la

legge vigente.

Sono compresi nel contratto di affitto:

- l'immobile sito a Goito (MN) - Strada Levata n.ri 29/33 nel quale ha sede la Società esecutata;
- i beni strumentali elencati nell'allegato A del contratto a cui si rimanda;
- contratti e rapporti amministrativi ed in particolare dalle utenze, licenze ed autorizzazioni amministrative necessari all'esercizio dell'attività aziendale, con particolare riguardo al contratto di piattaforma logistica stipulato in data 01/07/2019 tra la Società esecutata e la Società **** Omissis ****, con sede a **** Omissis ****; Viene inoltre precisato che l'Affitto di Azienda suddetto, comporta l'automatica continuazione dell'affittuario nei rapporti di lavoro subordinati che facevano capo all'affittante come da prospetto riportato nell'allegato B del contratto a cui si rimanda.

Per ogni eventuale altro dettaglio si rimanda al documento reperito ed allegato alla presente.

Come già comunicato con Istanza del 17.03.2022 depositata nel fascicolo telematico della procedura, si ribadisce che, in riferimento ai valori locativi a metro quadro della zona per immobili adibiti a laboratorio, pari ad un minimo di 1,02 €/mq e ad un massimo di 1,87 €/mq, il canone locativo dell'importo di € 2.500,00 mensili, indicati nel contratto di affitto di azienda sopra citato, è da ritenersi congruo trattandosi di unità produttiva con superficie di poco inferiore ai 1.500 mq.

Dalle indagini condotte presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Mantova - Ufficio territoriale di Castiglione D/S non si sono reperiti ulteriori contratti di locazione o di comodato d'uso inerenti l'unità in oggetto (vedasi comunicazione allegata alla presente).

Seppur nel contratto di locazione venga citato il solo mappale 358 è ragionevole intendere che tale contratto, seppur non citato, riguardi anche il mappale 186 in quanto tale particella riguarda la maggior parte dei locali adibiti all'attività di lavorazione, macellazione e commercio del salumificio.

Va considerato anche che nell'allegato A citato, riguardante la strumentazione materiale necessaria per l'attività, i beni mobili sono ben descritti per zona, zone che rientrano nella particella 186 non citata.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA LEVATA N. 33

Dalla Certificazione Notarile posta agli atti, redatta in data 25/11/2020 dal Notaio Antonio Trotta di Pavia, si evince quanto segue:

In ordine a quanto in oggetto al 25/11/2020 risultano le seguenti provenienze:

A) In capo a:

- **** Omissis ****, nata il **** Omissis **** a **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****, quota di proprietà di 3/9;
- **** Omissis ****, nata il **** Omissis **** a **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****, quota di proprietà di 2/9;
- **** Omissis ****, nata il **** Omissis **** a **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****, quota di proprietà di 2/9;
- **** Omissis ****, nata il **** Omissis **** a **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****, quota di proprietà di 2/9.

A favore delle esecutate per le quote specificate, si rileva accettazione espressa di eredità trascritta in data 26/06/2020 ai n.ri 2110/1473 (atto giudiziario del 29/05/2019 n. rep. 1341 Tribunale di Mantova) in morte si **** Omissis ****, deceduto in data **** Omissis ****.

“Dando atto dell'avvenuta accettazione dell'eredità del de cuius **** Omissis **** da parte di tutti i chiamati all'eredità, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****”.

Successione ex lege: **** Omissis **** (moglie). **** Omissis **** (figlie) - non risulta trascritta la successione.

B) In capo a;

- **** Omissis ****, nato il **** Omissis **** a **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****.

Provenienza degli immobili distinti al NCEU foglio 42 mappale 186 subalterni 5 e 6 (ex subalterno 3), trascrizione n.ri 2847/1723 del 07/11/1969, compravendita (atto del 01/11/1969 n. rep. 294 del Notaio Antonio Marocchi), in forza del quale **** Omissis **** acquista da **** Omissis **** la piena proprietà dell'immobile in Goito, censito ai NCEU Sezione A foglio 45 mappale 82 sub.3 classe 2 mq. 106;

Provenienza dell'immobile distinto al NCEU foglio 42 mappale 186 subalterno 4 (ex subalterni 1 e 2), trascrizione n.ri 3632/2502 del 21/12/1981, compravendita (atto del 27/11/1981 n. rep.15832 del Notaio Antonio Marocchi), a favore di **** Omissis ****, nato il **** Omissis **** a **** Omissis **** (coniugato in regime di separazione dei beni), **** Omissis ****, nato il **** Omissis **** a **** Omissis ****, e **** Omissis ****, nata il #12/04/1914**** Omissis ****Gazzuolo**** Omissis **** Omissis ****09/10/1948**** Omissis ****Mantova##.

Con detto atto **** Omissis **** ha venduto a **** Omissis ****, che ha accettato ed acquistato per la nuda proprietà, ed ai coniugi **** Omissis **** e **** Omissis ****, che hanno accettato ed acquistano in comunione legale dei beni per l'usufrutto generale vitalizio (riunione di usufrutto del 13/05/1988 in atti dal 13/07/1992 n. 4259.1/1992 e riunione di usufrutto del 23/01/2000 protocollo n. MN0144758 in atti dal 06/12/2012, **** Omissis **** n. 9339.1/2002): la porzione di fabbricato in Goito, Strada Postumia, distinta al NCEU foglio 42 mappale 186 subalterni 1 e 2 (corrispondenti prima del collegamento al mappale 82/1 e 82/2 del foglio 45 Sezione A).

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA LEVATA N. 33

Dalla Certificazione Notarile posta agli atti, redatta in data 25/11/2020 dal Notaio Antonio Trotta di Pavia, si evince quanto segue:

In ordine a quanto in oggetto al 25/11/2020 risultano le seguenti provenienze:

A) In capo a:

- **** Omissis ****, nata il **** Omissis **** a **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****, quota di proprietà di 3/9;

- **** Omissis ****, nata il **** Omissis **** a **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****, quota di proprietà di 2/9;

- **** Omissis ****, nata il **** Omissis **** a **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****, quota di proprietà di 2/9;

- **** Omissis ****, nata il **** Omissis **** a **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****, quota di proprietà di 2/9.

A favore delle esecutate per le quote specificate, si rileva accettazione espressa di eredità trascritta in data 26/06/2020 ai n.ri 2110/1473 (atto giudiziario del 29/05/2019 n. rep. 1341 Tribunale di Mantova) in morte si **** Omissis ****, deceduto in data **** Omissis ****.

“Dando atto dell'avvenuta accettazione dell'eredità del de cuius **** Omissis **** da parte di tutti i chiamati all'eredità, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****”.

Successione ex lege: **** Omissis **** (moglie). **** Omissis **** (figlie) - non risulta trascritta la successione.

B) In capo a;

- **** Omissis ****, nato il **** Omissis **** a **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****.

Provenienza degli immobili distinti al NCEU foglio 42 mappale 186 subalterni 5 e 6 (ex subalterno 3), trascrizione n.ri 2847/1723 del 07/11/1969, compravendita (atto del 01/11/1969 n. rep. 294 del Notaio Antonio Marocchi), in forza del quale **** Omissis **** acquista da **** Omissis **** la piena proprietà dell'immobile in Goito, censito ai NCEU Sezione A foglio 45 mappale 82 sub.3 classe 2 mq. 106;

Provenienza dell'immobile distinto al NCEU foglio 42 mappale 186 subalterno 4 (ex subalterni 1 e 2), trascrizione n.ri 3632/2502 del 21/12/1981, compravendita (atto del 27/11/1981 n. rep.15832 del Notaio Antonio Marocchi), a favore di **** Omissis ****, nato il **** Omissis **** a **** Omissis **** (coniugato in regime di separazione dei beni), **** Omissis ****, nato il **** Omissis **** a **** Omissis ****, e **** Omissis ****.

****, nata il #12/04/1914**** Omissis ****Gazzuolo**** Omissis ****Omissis ****09/10/1948**** Omissis ****Mantova##.

Con detto atto **** Omissis **** ha venduto a **** Omissis ****, che ha accettato ed acquistato per la nuda proprietà, ed ai coniugi **** Omissis **** e **** Omissis ****, che hanno accettato ed acquistano in comunione legale dei beni per l'usufrutto generale vitalizio (riunione di usufrutto del 13/05/1988 in atti dal 13/07/1992 n. 4259.1/1992 e riunione di usufrutto del 23/01/2000 protocollo n. MN0144758 in atti dal 06/12/2012, **** Omissis **** n. 9339.1/2002): la porzione di fabbricato in Goito, Strada Postumia, distinta al NCEU foglio 42 mappale 186 subalterni 1 e 2 (corrispondenti prima del collegamento al mappale 82/1 e 82/2 del foglio 45 Sezione A).

BENE N° 3 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBIcato A GOITO (MN) - STRADA LEVATA N. 33

Dalla Certificazione Notarile posta agli atti, redatta in data 25/11/2020 dal Notaio Antonio Trotta di Pavia, si evince quanto segue:

In ordine a quanto in oggetto al 25/11/2020 risultano le seguenti provenienze:

A) In capo a:

- **** Omissis ****, nata il **** Omissis **** a **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****, quota di proprietà di 3/9;
- **** Omissis ****, nata il **** Omissis **** a **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****, quota di proprietà di 2/9;
- **** Omissis ****, nata il **** Omissis **** a **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****, quota di proprietà di 2/9;
- **** Omissis ****, nata il **** Omissis **** a **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****, quota di proprietà di 2/9.

A favore delle esecutate per le quote specificate, si rileva accettazione espressa di eredità trascritta in data 26/06/2020 ai n.ri 2110/1473 (atto giudiziario del 29/05/2019 n. rep. 1341 Tribunale di Mantova) in morte si **** Omissis ****, deceduto in data **** Omissis ****.

“Dando atto dell'avvenuta accettazione dell'eredità del de cuius **** Omissis **** da parte di tutti i chiamati all'eredità, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****”.

Successione ex lege: **** Omissis **** (moglie). **** Omissis **** (figlie) - non risulta trascritta la successione.

B) In capo a;

- **** Omissis ****, nato il **** Omissis **** a **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****.

Provenienza degli immobili distinti al NCEU foglio 42 mappale 186 subalterni 5 e 6 (ex subalterno 3), trascrizione n.ri 2847/1723 del 07/11/1969, compravendita (atto del 01/11/1969 n. rep. 294 del Notaio Antonio Marocchi), in forza del quale **** Omissis **** acquista da **** Omissis **** la piena proprietà dell'immobile in Goito, censito ai NCEU Sezione A foglio 45 mappale 82 sub.3 classe 2 mq. 106;

Provenienza dell'immobile distinto al NCEU foglio 42 mappale 186 subalterno 4 (ex subalterni 1 e 2), trascrizione n.ri 3632/2502 del 21/12/1981, compravendita (atto del 27/11/1981 n. rep.15832 del Notaio Antonio Marocchi), a favore di **** Omissis ****, nato il **** Omissis **** a **** Omissis **** (coniugato in regime di separazione dei beni), **** Omissis ****, nato il **** Omissis **** a **** Omissis ****, e **** Omissis ****, nata il #12/04/1914**** Omissis ****Gazzuolo**** Omissis ****Omissis ****09/10/1948**** Omissis ****Mantova##.

Con detto atto **** Omissis **** ha venduto a **** Omissis ****, che ha accettato ed acquistato per la nuda proprietà, ed ai coniugi **** Omissis **** e **** Omissis ****, che hanno accettato ed acquistano in comunione legale dei beni per l'usufrutto generale vitalizio (riunione di usufrutto del 13/05/1988 in atti dal 13/07/1992 n. 4259.1/1992 e riunione di usufrutto del 23/01/2000 protocollo n. MN0144758 in atti dal 06/12/2012, **** Omissis **** n. 9339.1/2002): la porzione di fabbricato in Goito, Strada Postumia, distinta al NCEU foglio 42 mappale 186 subalterni 1 e 2 (corrispondenti prima del collegamento al mappale 82/1 e 82/2 del foglio 45 Sezione A).

BENE N° 4 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA LEVATA N. 33

Dalla Certificazione Notarile posta agli atti, redata in data 25/11/2020 dal Notaio Antonio Trotta di Pavia, si evince quanto segue:

In ordine a quanto in oggetto al 25/11/2020 risultano le seguenti provenienze:

In capo a **** Omissis ****, con sede a **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****.

- Trascrizione n.ri 1443/1031 del 16/05/1974, compravendita (atto del 06/05/1974 n. rep. 6735 del Notaio Antonio Marocchi), a favore della Società in Nome Collettivo **** Omissis ****, con sede in **** Omissis ****, e contro **** Omissis ****, nato il **** Omissis **** a **** Omissis ****, dal quale risulta che: **** Omissis **** ha venduto alla Società in Nome Collettivo **** Omissis ****, che ha accettato ed acquistato, l'appezzamento di terreno senza fabbricati in Goito, che andrà così identificato nel catasto terreni revisionato al foglio 42 mappale 358 (ex mappale 182/b) di mq. 2930.

- Trascrizione n.ri 2288/1631 del 22/07/1981, cessione di quote e mutamento di denominazione o ragione sociale (atto del 07/07/1981 n. rep. 15267 del Notaio Antonio Marocchi). Con detto atto **** Omissis **** ha ceduto a **** Omissis ****, che ha accettato, la propria quota di interessenza della Società in Nome Collettivo **** Omissis ****, con sede in **** Omissis ****, ed a seguito della cessione si procede con la modifica di ragione sociale della società con la nuova ragione sociale: **** Omissis ****. Immobile in Goito distinto al NCT foglio 42 mappale 358.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA LEVATA N. 33

- Iscrizione n.ri 56/16 del 04/01/2001, ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo (atto notarile pubblico del 15/12/2000 n. rep. 28499 del Notaio Rossi Fabrizio), cancellata con annotamento depositato in data 16/11/2005 ai n.ri 6211/1048 (PERENTE NON RINNOVATA).

- Iscrizione n.ri 6328/1607 del 02/12/2003, ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario (atto notarile pubblico dei 20/11/2003 n. rep. 37480/8136 del Notaio Rossi Fabrizio), cancellata con annotamento depositato in data 16/11/2005 ai n.ri 6214/1051 (PERENTE NON RINNOVATA).

- Iscrizione n.ri 4002/1010 del 13/07/2005, ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario (atto notarile pubblico del 11/07/2005 n. rep. 42072/9364 del Notaio Rossi Fabrizio), a favore di **** Omissis ****, con sede in **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis **** (domicilio ipotecario eletto a **** Omissis ****), e a carico di **** Omissis ****, con sede in **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****, e **** Omissis ****, nato il **** Omissis **** a **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis **** (terzo datore), iscritta per l'importo capitale pari a € 625.000,00 e per la somma complessiva pari a € 937.500,00, scadenza anni 15, gravante l'intera piena proprietà degli immobili in Goito - Via Postumia (Partita n.1043 e P. 768) distinti al NCEU foglio 42 mappale 186 subalterni 5 - 6 e 4, nonché altri omissis.

- Trascrizione n.ri 3684/2582 del 06/10/2020, verbale di pignoramento immobili (atto giudiziario del 18/09/2020 n. rep. 2121 Tribunale di Mantova), a favore di **** Omissis ****, con sede a **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****, a carico di **** Omissis ****, nata il **** Omissis **** a **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****, **** Omissis ****, nata il **** Omissis **** a **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****, **** Omissis ****, nata il **** Omissis **** a **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****, e **** Omissis ****, nata il **** Omissis **** a **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****, gravante la quota 9/9 di piena proprietà degli immobili in Goito distinti al NCEU foglio 42 mappale 186 subalterni 5-6 e 4, nonché altri omissis.

Si precisa che le formalità sopra riportate con il decreto di trasferimento verranno cancellate.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA LEVATA N. 33

- Iscrizione n.ri 56/16 del 04/01/2001, ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo (atto notarile pubblico del 15/12/2000 n. rep. 28499 del Notaio Rossi Fabrizio), cancellata con annotamento depositato in data 16/11/2005 ai n.ri 6211/1048 (PERENTE NON RINNOVATA).

- Iscrizione n.ri 6328/1607 del 02/12/2003, ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario (atto notarile pubblico dei 20/11/2003 n. rep. 37480/8136 del Notaio Rossi Fabrizio), cancellata con annotamento depositato in data 16/11/2005 ai n.ri 6214/1051 (PERENTE NON RINNOVATA).

- Iscrizione n.ri 4002/1010 del 13/07/2005, ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario (atto notarile pubblico del 11/07/2005 n. rep. 42072/9364 del Notaio Rossi Fabrizio), a favore di **** Omissis ****, con sede in **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis **** (domicilio ipotecario eletto a **** Omissis ****), e a carico di **** Omissis ****, con sede in **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****, e **** Omissis ****, nato il **** Omissis **** a **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis **** (terzo datore), iscritta per l'importo capitale pari a € 625.000,00 e per la somma complessiva pari a € 937.500,00, scadenza anni 15, gravante l'intera piena proprietà degli immobili in Goito - Via Postumia (Partita n.1043 e P. 768) distinti al NCEU foglio 42 mappale 186 subalterni 5 - 6 e 4, nonché altri omissis.

- Trascrizione n.ri 3684/2582 del 06/10/2020, verbale di pignoramento immobili (atto giudiziario del 18/09/2020 n. rep. 2121 Tribunale di Mantova), a favore di **** Omissis ****, con sede a **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****, a carico di **** Omissis ****, nata il **** Omissis **** a **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****, **** Omissis ****, nata il **** Omissis **** a **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****, **** Omissis ****, nata il **** Omissis **** a **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****, e **** Omissis ****, nata il **** Omissis **** a **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****, gravante la quota 9/9 di piena proprietà degli immobili in Goito distinti al NCEU foglio 42 mappale 186 subalterni 5-6 e 4, nonché altri omissis.

Si precisa che le formalità sopra riportate con il decreto di trasferimento verranno cancellate.

BENE N° 3 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA LEVATA N. 33

- Iscrizione n.ri 56/16 del 04/01/2001, ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo (atto notarile pubblico del 15/12/2000 n. rep. 28499 del Notaio Rossi Fabrizio), cancellata con annotamento depositato in data 16/11/2005 ai n.ri 6211/1048 (PERENTE NON RINNOVATA).

- Iscrizione n.ri 6328/1607 del 02/12/2003, ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario (atto notarile pubblico dei 20/11/2003 n. rep. 37480/8136 del Notaio Rossi Fabrizio), cancellata con annotamento depositato in data 16/11/2005 ai n.ri 6214/1051 (PERENTE NON RINNOVATA).

- Iscrizione n.ri 4002/1010 del 13/07/2005, ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario (atto notarile pubblico del 11/07/2005 n. rep. 42072/9364 del Notaio Rossi Fabrizio), a favore di **** Omissis ****, con sede in **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis **** (domicilio ipotecario eletto a **** Omissis ****), e a carico di **** Omissis ****, con sede in **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****, e **** Omissis ****, nato il **** Omissis **** a **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis **** (terzo datore), iscritta per l'importo capitale pari a € 625.000,00 e per la somma complessiva pari a € 937.500,00, scadenza anni 15, gravante l'intera piena proprietà degli immobili in Goito - Via Postumia (Partita



n.1043 e P. 768) distinti al NCEU foglio 42 mappale 186 subalterni 5 - 6 e 4, nonché altri omissis.

- Trascrizione n.ri 3684/2582 del 06/10/2020, verbale di pignoramento immobili (atto giudiziario del 18/09/2020 n. rep. 2121 Tribunale di Mantova), a favore di **** Omissis ****, con sede a **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****, a carico di **** Omissis ****, nata il **** Omissis **** a **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****, **** Omissis ****, nata il **** Omissis **** a **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****, **** Omissis ****, nata il **** Omissis **** a **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****, e **** Omissis ****, nata il **** Omissis **** a **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****, gravante la quota 9/9 di piena proprietà degli immobili in Goito distinti al NCEU foglio 42 mappale 186 subalterni 5-6 e 4, nonché altri omissis.

Si precisa che le formalità sopra riportate con il decreto di trasferimento verranno cancellate.

BENE N° 4 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA LEVATA N. 33

- Iscrizione n.ri 56/16 del 04/01/2001, ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo (atto notarile pubblico del 15/12/2000 n. rep. 28499 del Notaio Rossi Fabrizio), cancellata con annotamento depositato in data 16/11/2005 ai n.ri 6211/1048 (PERENTE NON RINNOVATA).

- Iscrizione n.ri 6328/1607 del 02/12/2003, ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario (atto notarile pubblico dei 20/11/2003 n. rep. 37480/8136 del Notaio Rossi Fabrizio), cancellata con annotamento depositato in data 16/11/2005 ai n.ri 6214/1051 (PERENTE NON RINNOVATA).

- Iscrizione n.ri 4002/1010 del 13/07/2005, ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario (atto notarile pubblico del 11/07/2005 n. rep. 42072/9364 del Notaio Rossi Fabrizio), a favore di **** Omissis ****, con sede in **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis **** (domicilio ipotecario eletto a **** Omissis ****), e a carico di **** Omissis ****, con sede in **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****, e **** Omissis ****, nato il **** Omissis **** a **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis **** (terzo datore), iscritta per l'importo capitale pari a € 625.000,00 e per la somma complessiva pari a € 937.500,00, scadenza anni 15, gravante l'intera piena proprietà dell'immobile in GOITO, via Postumia (Busta 215) distinto al NCEU foglio 42 mappale 358, nonché altri omissis.

- Iscrizione nn.5201/783 del 22/10/2018, ipoteca conc. amministrativa/riscossione - ruolo e avviso di addebito esecutivo (altro atto del 17/10/2018 n. rep.1566/6418 Agenzia delle Entrate -Riscossione) a favore di **** Omissis ****, con sede a **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis **** (domicilio ipotecario eletto in **** Omissis ****), e a carico di **** Omissis ****, con sede in **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****, iscritta per l'importo capitale pari ad Euro 302.088,15 per la somma complessiva pari ad Euro 604.176,30 gravante l'intera piena proprietà dell'immobile in Goito distinto al NCEU foglio 42 mappale 358.

- Trascrizione nn.3684/2582 del 06/10/2020, verbale di pignoramento immobili (atto giudiziario del 18/09/2020 m.rep.2121 Tribunale di Mantova), a favore di **** Omissis ****, con sede a **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****, e a carico di **** Omissis ****, con sede a **** Omissis **** - codice fiscale **** Omissis ****, gravante l'intera piena proprietà dell'immobile in Goito distinto al NCEU foglio 42 mappale 358, nonché altri omissis.

Si precisa che le formalità sopra riportate con il decreto di trasferimento verranno cancellate.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA LEVATA N. 33

Certificato di Destinazione Urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità urbana e non di terreno.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA LEVATA N. 33

Certificato di Destinazione Urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità urbana e non di terreno.

BENE N° 3 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA LEVATA N. 33

Certificato di Destinazione Urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità urbana e non di terreno.

BENE N° 4 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA LEVATA N. 33

Certificato di Destinazione Urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità urbana e non di terreno.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA LEVATA N. 33

Dall'esame dell'intero compendio relativo alle pratiche edilizie che hanno nel tempo interessato la proprietà in esame, si è appurato quanto i documenti amministrativi siano stati presentati negli anni in modo frammentario e non coordinato storicamente come invece sarebbe stato necessario al fine di identificare l'immobile così come è realizzato con i titoli edilizi che lo hanno riguardato.

La prima considerazione che va fatta riguarda la Domanda di Concessione di Licenza per nuove costruzioni presentata presso il Comune di Goito in data 20.09.1963 al prot. n. 2630 che, non trova riscontro con l'avvenuto rilascio di una Licenza di Costruzione che abbia abilitato la costruzione del primo nucleo tipologico dell'impianto produttivo o quantomeno tale Licenza non è presente nel fascicolo edilizio esaminato.

Anche tutte le altre pratiche edilizie presentate portano a rilevare numerose difformità tra la rappresentazione grafica di quanto da realizzare e ciò che in effetti è stato realizzato.

Si fa altresì presente che in nessuna pratica edilizia esaminata si è rinvenuta documentazione attestante la fine lavori e il conseguimento del certificato di Agibilità/Abitabilità.

Tale circostanza è significativa in quanto rappresenta ulteriormente quanto i procedimenti edilizi presentati non abbiano ottenuto un controllo di validazione finale e quindi ciò che venne realizzato a più riprese in modo difforme non ha potuto essere assoggettato ad eventuali pratiche di sanatoria.

Lo scrivente omette la puntuale descrizione delle numerose difformità rilevabili, ma ne espone una elencazione



per tipologia:

- difformità volumetriche, ovvero riguardanti la conformazione dei volumi dei vari corpi di fabbrica con mutamenti di altezze;
- modifiche strutturali, che coinvolgono le strutture portanti verticali e orizzontali, nonché variazioni nelle aperture inserite nelle medesime;
- modifiche distributive interne;
- modifiche nelle destinazioni d'uso;

Le considerazioni esposte in questo capitolo sono fondate sulla tipologia e qualità della documentazione messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Goito: si auspica che non sia stata omessa alcuna produzione di pratiche per l'esame in quanto ove esistesse altro fascicolo da esaminare, ovviamente le valutazioni potrebbero mutare.

Considerata la situazione gravemente carente in ordine alla conformità urbanistica, sulla base della documentazione messa a disposizione al CTU, si ritiene che l'intero compendio debba essere assoggettato a procedimento di Sanatoria complessivo finalizzato a regolarizzare ogni elemento tecnico del quale non si siano reperiti i titoli abilitativi.

Tale procedimento di Sanatoria, con accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, comporterà un onere stimabile in € 15.000,00 quanto a spese tecniche ed una sanzione urbanistica variabile tra € 70.000,00 ed € 90.000,00.

L'entità della sanzione urbanistica sopra stimata è comunque subordinata alle valutazioni che vorrà operare l'Amministrazione comunale in relazione a qualificazione degli interventi, modalità di calcolo e tariffe che potrebbero comportare sensibili variazioni su quanto è stato stimato dallo scrivente, come preventivo di massima.

Di seguito l'elenco dei titoli edilizi reperiti presso il Comune di Goito:

- Domanda di Concessione di Licenza per nuove costruzioni presentata presso il Comune di Goito in data 20.09.1963 al prot. n. 2630 relativa alla nuova costruzione di un fabbricato adibito ad abitazione - macello suini - rivendita carni macellate (non trova riscontro con l'avvenuto rilascio di una Licenza di Costruzione);
- Licenza di Costruzione n. 32/67 rilasciata dal Comune di Goito in data 23.03.1967 inerente ad ampliamento fabbricato adibito a macellazione suini (mapp. 186);
- Licenza di Costruzione n. 106/69 rilasciata dal Comune di Goito in data 13.12.1969 inerente ad ampliamento laboratorio lavorazioni carni (mapp.li 186-263);
- Domanda di Concessione di Licenza per nuove costruzioni presentata presso il Comune di Goito in data 24.01.1974 al prot. n. 347 per ampliare edificio ad uso laboratorio - negozio - magazzino (non trova riscontro con l'avvenuto rilascio di una Licenza di Costruzione);
- Richiesta di Concessione Edilizia Gratuita presentata presso il Comune di Goito in data 20.07.1977 a prot. n. 2859 per ampliamento di fabbricato. Comunicazione del 01.08.1977 prot. n. 2859 per diniego della concessione per parere contrario dell'Ufficiale Sanitario;
- Licenza di Costruzione n. 162/76 rilasciata dal Comune di Goito in data 09.09.1976 inerente la costruzione di un magazzino ed asciugatoio (mapp. 186);
- Concessione Edilizia n. 233/77 (prot. n. 3864) rilasciata dal Comune di Goito in data 02.12.1977 inerente la costruzione di un porticato (mapp. 186);
- Concessione Edilizia n. 82/79 (prot. n. 1827) rilasciata dal Comune di Goito in data 21.05.1979 inerente la costruzione di un locale caldaia (mapp. 186);
- Concessione Edilizia n. 118/83 (prot. n. 3837) rilasciata dal Comune di Goito in data 25.08.1983 inerente la costruzione di un locale vendita carni uso commerciale (mapp. 186-358). Inizio lavori 10.10.1983 e fine lavori 15.03.1984. Richiesta permesso di abitabilità presentata in data 24.03.1984 prot. 2326, non evasa per incompletezza documentale (vedi nota Comunale emessa in data 01.09.1984);
- Concessione Edilizia n. 224/89 (prot. n. 1704) rilasciata dal Comune di Goito in data 28.12.1989 inerente la trasformazione locali e piccolo ampliamento (dell'attività artigianale) al Salumificio Alto Mantovano S.n.C. (mapp. 186-358);

- Concessione Edilizia n. 111/85 (prot. n. 4569) rilasciata dal Comune di Goito in data 27.07.1985 inerente la costruzione di una muretta di cinta e sistemazione scala esterna (mapp. 186);
- Concessione Edilizia n. 122/77 (prot. n. 75) rilasciata dal Comune di Goito in data 05.08.1985 inerente la trasformazione di locali (mapp. 186-358);

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA LEVATA N. 33

Dall'esame dell'intero compendio relativo alle pratiche edilizie che hanno nel tempo interessato la proprietà in esame, si è appurato quanto i documenti amministrativi siano stati presentati negli anni in modo frammentario e non coordinato storicamente come invece sarebbe stato necessario al fine di identificare l'immobile così come è realizzato con i titoli edilizi che lo hanno riguardato.

La prima considerazione che va fatta riguarda la Domanda di Concessione di Licenza per nuove costruzioni presentata presso il Comune di Goito in data 20.09.1963 al prot. n. 2630 che, non trova riscontro con l'avvenuto rilascio di una Licenza di Costruzione che abbia abilitato la costruzione del primo nucleo tipologico dell'impianto produttivo o quantomeno tale Licenza non è presente nel fascicolo edilizio esaminato.

Anche tutte le altre pratiche edilizie presentate portano a rilevare numerose difformità tra la rappresentazione grafica di quanto da realizzare e ciò che in effetti è stato realizzato.

Si fa altresì presente che in nessuna pratica edilizia esaminata si è rinvenuta documentazione attestante la fine lavori e il conseguimento del certificato di Agibilità/Abitabilità.

Tale circostanza è significativa in quanto rappresenta ulteriormente quanto i procedimenti edilizi presentati non abbiano ottenuto un controllo di validazione finale e quindi ciò che venne realizzato a più riprese in modo difforme non ha potuto essere assoggettato ad eventuali pratiche di sanatoria.

Lo scrivente omette la puntuale descrizione delle numerose difformità rilevabili, ma ne espone una elencazione per tipologia:

- difformità volumetriche, ovvero riguardanti la conformazione dei volumi dei vari corpi di fabbrica con mutamenti di altezze;
- modifiche strutturali, che coinvolgono le strutture portanti verticali e orizzontali, nonché variazioni nelle aperture inserite nelle medesime;
- modifiche distributive interne;
- modifiche nelle destinazioni d'uso;

Le considerazioni espone in questo capitolo sono fondate sulla tipologia e qualità della documentazione messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Goito: si auspica che non sia stata omessa alcuna produzione di pratiche per l'esame in quanto ove esistesse altro fascicolo da esaminare, ovviamente le valutazioni potrebbero mutare.

Considerata la situazione gravemente carente in ordine alla conformità urbanistica, sulla base della documentazione messa a disposizione al CTU, si ritiene che l'intero compendio debba essere assoggettato a procedimento di Sanatoria complessivo finalizzato a regolarizzare ogni elemento tecnico del quale non si siano reperiti i titoli abilitativi.

Tale procedimento di Sanatoria, con accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, comporterà un onere stimabile in € 15.000,00 quanto a spese tecniche ed una sanzione urbanistica variabile tra € 70.000,00 ed € 90.000,00.

L'entità della sanzione urbanistica sopra stimata è comunque subordinata alle valutazioni che vorrà operare l'Amministrazione comunale in relazione a qualificazione degli interventi, modalità di calcolo e tariffe che potrebbero comportare sensibili variazioni su quanto è stato stimato dallo scrivente, come preventivo di massima.

Di seguito l'elenco dei titoli edilizi reperiti presso il Comune di Goito:

- Domanda di Concessione di Licenza per nuove costruzioni presentata presso il Comune di Goito in data 20.09.1963 al prot. n. 2630 relativa alla nuova costruzione di un fabbricato adibito ad abitazione - macello suini - rivendita carni macellate (non trova riscontro con l'avvenuto rilascio di una Licenza di Costruzione);
- Licenza di Costruzione n. 32/67 rilasciata dal Comune di Goito in data 23.03.1967 inerente ad ampliamento fabbricato adibito a macellazione suini (mapp. 186);
- Licenza di Costruzione n. 106/69 rilasciata dal Comune di Goito in data 13.12.1969 inerente ad ampliamento laboratorio lavorazioni carni (mapp.li 186-263);
- Domanda di Concessione di Licenza per nuove costruzioni presentata presso il Comune di Goito in data 24.01.1974 al prot. n. 347 per ampliare edificio ad uso laboratorio - negozio - magazzino (non trova riscontro con l'avvenuto rilascio di una Licenza di Costruzione);
- Richiesta di Concessione Edilizia Gratuita presentata presso il Comune di Goito in data 20.07.1977 a prot. n. 2859 per ampliamento di fabbricato. Comunicazione del 01.08.1977 prot. n. 2859 per diniego della concessione per parere contrario dell'Ufficiale Sanitario;
- Licenza di Costruzione n. 162/76 rilasciata dal Comune di Goito in data 09.09.1976 inerente la costruzione di un magazzino ed asciugatoio (mapp. 186);
- Concessione Edilizia n. 233/77 (prot. n. 3864) rilasciata dal Comune di Goito in data 02.12.1977 inerente la costruzione di un porticato (mapp. 186);
- Concessione Edilizia n. 82/79 (prot. n. 1827) rilasciata dal Comune di Goito in data 21.05.1979 inerente la costruzione di un locale caldaia (mapp. 186);
- Concessione Edilizia n. 118/83 (prot. n. 3837) rilasciata dal Comune di Goito in data 25.08.1983 inerente la costruzione di un locale vendita carni uso commerciale (mapp. 186-358). Inizio lavori 10.10.1983 e fine lavori 15.03.1984. Richiesta permesso di abitabilità presentata in data 24.03.1984 prot. 2326, non evasa per incompletezza documentale (vedi nota Comunale emessa in data 01.09.1984);
- Concessione Edilizia n. 224/89 (prot. n. 1704) rilasciata dal Comune di Goito in data 28.12.1989 inerente la trasformazione locali e piccolo ampliamento (dell'attività artigianale) al Salumificio Alto Mantovano S.n.C. (mapp. 186-358);
- Concessione Edilizia n. 111/85 (prot. n. 4569) rilasciata dal Comune di Goito in data 27.07.1985 inerente la costruzione di una muretta di cinta e sistemazione scala esterna (mapp. 186);
- Concessione Edilizia n. 122/77 (prot. n. 75) rilasciata dal Comune di Goito in data 05.08.1985 inerente la trasformazione di locali (mapp. 186-358);

BENE N° 3 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA LEVATA N. 33

Dall'esame dell'intero compendio relativo alle pratiche edilizie che hanno nel tempo interessato la proprietà in esame, si è appurato quanto i documenti amministrativi siano stati presentati negli anni in modo frammentario e non coordinato storicamente come invece sarebbe stato necessario al fine di identificare l'immobile così come è realizzato con i titoli edilizi che lo hanno riguardato.

La prima considerazione che va fatta riguarda la Domanda di Concessione di Licenza per nuove costruzioni presentata presso il Comune di Goito in data 20.09.1963 al prot. n. 2630 che, non trova riscontro con l'avvenuto rilascio di una Licenza di Costruzione che abbia abilitato la costruzione del primo nucleo tipologico dell'impianto produttivo o quantomeno tale Licenza non è presente nel fascicolo edilizio esaminato.

Anche tutte le altre pratiche edilizie presentate portano a rilevare numerose difformità tra la rappresentazione grafica di quanto da realizzare e ciò che in effetti è stato realizzato.

Si fa altresì presente che in nessuna pratica edilizia esaminata si è rinvenuta documentazione attestante la fine lavori e il conseguimento del certificato di Agibilità/Abitabilità.

Tale circostanza è significativa in quanto rappresenta ulteriormente quanto i procedimenti edilizi presentati

non abbiano ottenuto un controllo di validazione finale e quindi ciò che venne realizzato a più riprese in modo difforme non ha potuto essere assoggettato ad eventuali pratiche di sanatoria.

Lo scrivente omette la puntuale descrizione delle numerose difformità rilevabili, ma ne espone una elencazione per tipologia:

- difformità volumetriche, ovvero riguardanti la conformazione dei volumi dei vari corpi di fabbrica con mutamenti di altezze;
- modifiche strutturali, che coinvolgono le strutture portanti verticali e orizzontali, nonché variazioni nelle aperture inserite nelle medesime;
- modifiche distributive interne;
- modifiche nelle destinazioni d'uso;

Le considerazioni espone in questo capitolo sono fondate sulla tipologia e qualità della documentazione messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Goito: si auspica che non sia stata omessa alcuna produzione di pratiche per l'esame in quanto ove esistesse altro fascicolo da esaminare, ovviamente le valutazioni potrebbero mutare.

Considerata la situazione gravemente carente in ordine alla conformità urbanistica, sulla base della documentazione messa a disposizione al CTU, si ritiene che l'intero compendio debba essere assoggettato a procedimento di Sanatoria complessivo finalizzato a regolarizzare ogni elemento tecnico del quale non si siano reperiti i titoli abilitativi.

Tale procedimento di Sanatoria, con accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, comporterà un onere stimabile in € 15.000,00 quanto a spese tecniche ed una sanzione urbanistica variabile tra € 70.000,00 ed € 90.000,00.

L'entità della sanzione urbanistica sopra stimata è comunque subordinata alle valutazioni che vorrà operare l'Amministrazione comunale in relazione a qualificazione degli interventi, modalità di calcolo e tariffe che potrebbero comportare sensibili variazioni su quanto è stato stimato dallo scrivente, come preventivo di massima.

Di seguito l'elenco dei titoli edilizi reperiti presso il Comune di Goito:

- Domanda di Concessione di Licenza per nuove costruzioni presentata presso il Comune di Goito in data 20.09.1963 al prot. n. 2630 relativa alla nuova costruzione di un fabbricato adibito ad abitazione - macello suini
- rivendita carni macellate (non trova riscontro con l'avvenuto rilascio di una Licenza di Costruzione);
- Licenza di Costruzione n. 32/67 rilasciata dal Comune di Goito in data 23.03.1967 inerente ad ampliamento fabbricato adibito a macellazione suini (mapp. 186);
- Licenza di Costruzione n. 106/69 rilasciata dal Comune di Goito in data 13.12.1969 inerente ad ampliamento laboratorio lavorazioni carni (mapp.li 186-263);
- Domanda di Concessione di Licenza per nuove costruzioni presentata presso il Comune di Goito in data 24.01.1974 al prot. n. 347 per ampliare edificio ad uso laboratorio - negozio - magazzino (non trova riscontro con l'avvenuto rilascio di una Licenza di Costruzione);
- Richiesta di Concessione Edilizia Gratuita presentata presso il Comune di Goito in data 20.07.1977 a prot. n. 2859 per ampliamento di fabbricato. Comunicazione del 01.08.1977 prot. n. 2859 per diniego della concessione per parere contrario dell'Ufficiale Sanitario;
- Licenza di Costruzione n. 162/76 rilasciata dal Comune di Goito in data 09.09.1976 inerente la costruzione di un magazzino ed asciugatoio (mapp. 186);
- Concessione Edilizia n. 233/77 (prot. n. 3864) rilasciata dal Comune di Goito in data 02.12.1977 inerente la costruzione di un porticato (mapp. 186);
- Concessione Edilizia n. 82/79 (prot. n. 1827) rilasciata dal Comune di Goito in data 21.05.1979 inerente la costruzione di un locale caldaia (mapp. 186);
- Concessione Edilizia n. 118/83 (prot. n. 3837) rilasciata dal Comune di Goito in data 25.08.1983 inerente la costruzione di un locale vendita carni uso commerciale (mapp. 186-358). Inizio lavori 10.10.1983 e fine lavori 15.03.1984. Richiesta permesso di abitabilità presentata in data 24.03.1984 prot. 2326, non evasa per incompletezza documentale (vedi nota Comunale emessa in data 01.09.1984);

- Concessione Edilizia n. 224/89 (prot. n. 1704) rilasciata dal Comune di Goito in data 28.12.1989 inerente la trasformazione locali e piccolo ampliamento (dell'attività artigianale) al Salumificio Alto Mantovano S.n.C. (mapp. 186-358);
- Concessione Edilizia n. 111/85 (prot. n. 4569) rilasciata dal Comune di Goito in data 27.07.1985 inerente la costruzione di una muretta di cinta e sistemazione scala esterna (mapp. 186);
- Concessione Edilizia n. 122/77 (prot. n. 75) rilasciata dal Comune di Goito in data 05.08.1985 inerente la trasformazione di locali (mapp. 186-358);

BENE N° 4 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A GOITO (MN) - STRADA LEVATA N. 33

Dall'esame dell'intero compendio relativo alle pratiche edilizie che hanno nel tempo interessato la proprietà in esame, si è appurato quanto i documenti amministrativi siano stati presentati negli anni in modo frammentario e non coordinato storicamente come invece sarebbe stato necessario al fine di identificare l'immobile così come è realizzato con i titoli edilizi che lo hanno riguardato.

La prima considerazione che va fatta riguarda la Domanda di Concessione di Licenza per nuove costruzioni presentata presso il Comune di Goito in data 20.09.1963 al prot. n. 2630 che, non trova riscontro con l'avvenuto rilascio di una Licenza di Costruzione che abbia abilitato la costruzione del primo nucleo tipologico dell'impianto produttivo o quantomeno tale Licenza non è presente nel fascicolo edilizio esaminato.

Anche tutte le altre pratiche edilizie presentate portano a rilevare numerose difformità tra la rappresentazione grafica di quanto da realizzare e ciò che in effetti è stato realizzato.

Si fa altresì presente che in nessuna pratica edilizia esaminata si è rinvenuta documentazione attestante la fine lavori e il conseguimento del certificato di Agibilità/Abitabilità.

Tale circostanza è significativa in quanto rappresenta ulteriormente quanto i procedimenti edilizi presentati non abbiano ottenuto un controllo di validazione finale e quindi ciò che venne realizzato a più riprese in modo difforme non ha potuto essere assoggettato ad eventuali pratiche di sanatoria.

Lo scrivente omette la puntuale descrizione delle numerose difformità rilevabili, ma ne espone una elencazione per tipologia:

- difformità volumetriche, ovvero riguardanti la conformazione dei volumi dei vari corpi di fabbrica con mutamenti di altezze;
- modifiche strutturali, che coinvolgono le strutture portanti verticali e orizzontali, nonché variazioni nelle aperture inserite nelle medesime;
- modifiche distributive interne;
- modifiche nelle destinazioni d'uso;

Le considerazioni espone in questo capitolo sono fondate sulla tipologia e qualità della documentazione messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Goito: si auspica che non sia stata omessa alcuna produzione di pratiche per l'esame in quanto ove esistesse altro fascicolo da esaminare, ovviamente le valutazioni potrebbero mutare.

Considerata la situazione gravemente carente in ordine alla conformità urbanistica, sulla base della documentazione messa a disposizione al CTU, si ritiene che l'intero compendio debba essere assoggettato a procedimento di Sanatoria complessivo finalizzato a regolarizzare ogni elemento tecnico del quale non si siano reperiti i titoli abilitativi.

Tale procedimento di Sanatoria, con accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, comporterà un onere stimabile in € 15.000,00 quanto a spese tecniche ed una sanzione urbanistica variabile tra € 70.000,00 ed € 90.000,00.

L'entità della sanzione urbanistica sopra stimata è comunque subordinata alle valutazioni che vorrà operare l'Amministrazione comunale in relazione a qualificazione degli interventi, modalità di calcolo e tariffe che

potrebbero comportare sensibili variazioni su quanto è stato stimato dallo scrivente, come preventivo di massima.

Di seguito l'elenco dei titoli edilizi reperiti presso il Comune di Goito:

- Domanda di Concessione di Licenza per nuove costruzioni presentata presso il Comune di Goito in data 20.09.1963 al prot. n. 2630 relativa alla nuova costruzione di un fabbricato adibito ad abitazione - macello suini - rivendita carni macellate (non trova riscontro con l'avvenuto rilascio di una Licenza di Costruzione);
- Licenza di Costruzione n. 32/67 rilasciata dal Comune di Goito in data 23.03.1967 inerente ad ampliamento fabbricato adibito a macellazione suini (mapp. 186);
- Licenza di Costruzione n. 106/69 rilasciata dal Comune di Goito in data 13.12.1969 inerente ad ampliamento laboratorio lavorazioni carni (mapp.li 186-263);
- Domanda di Concessione di Licenza per nuove costruzioni presentata presso il Comune di Goito in data 24.01.1974 al prot. n. 347 per ampliare edificio ad uso laboratorio - negozio - magazzino (non trova riscontro con l'avvenuto rilascio di una Licenza di Costruzione);
- Richiesta di Concessione Edilizia Gratuita presentata presso il Comune di Goito in data 20.07.1977 a prot. n. 2859 per ampliamento di fabbricato. Comunicazione del 01.08.1977 prot. n. 2859 per diniego della concessione per parere contrario dell'Ufficiale Sanitario;
- Licenza di Costruzione n. 162/76 rilasciata dal Comune di Goito in data 09.09.1976 inerente la costruzione di un magazzino ed asciugatoio (mapp. 186);
- Concessione Edilizia n. 233/77 (prot. n. 3864) rilasciata dal Comune di Goito in data 02.12.1977 inerente la costruzione di un porticato (mapp. 186);
- Concessione Edilizia n. 82/79 (prot. n. 1827) rilasciata dal Comune di Goito in data 21.05.1979 inerente la costruzione di un locale caldaia (mapp. 186);
- Concessione Edilizia n. 118/83 (prot. n. 3837) rilasciata dal Comune di Goito in data 25.08.1983 inerente la costruzione di un locale vendita carni uso commerciale (mapp. 186-358). Inizio lavori 10.10.1983 e fine lavori 15.03.1984. Richiesta permesso di abitabilità presentata in data 24.03.1984 prot. 2326, non evasa per incompletezza documentale (vedi nota Comunale emessa in data 01.09.1984);
- Concessione Edilizia n. 224/89 (prot. n. 1704) rilasciata dal Comune di Goito in data 28.12.1989 inerente la trasformazione locali e piccolo ampliamento (dell'attività artigianale) al Salumificio Alto Mantovano S.n.C. (mapp. 186-358);
- Concessione Edilizia n. 111/85 (prot. n. 4569) rilasciata dal Comune di Goito in data 27.07.1985 inerente la costruzione di una muretta di cinta e sistemazione scala esterna (mapp. 186);
- Concessione Edilizia n. 122/77 (prot. n. 75) rilasciata dal Comune di Goito in data 05.08.1985 inerente la trasformazione di locali (mapp. 186-358);

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, costi di rimozione e smaltimento manufatti abusivi, costi di smaltimento dell'eternit, oneri di sanatoria e spese tecniche connesse, ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Goito (MN) - Strada Levata n. 33

Trattasi di porzione di fabbricato civile adibito ad abitazione, sito nel Comune di Goito (MN) in Strada Levata n. 33, in una zona semi-centrale del paese. Precisamente l'unità abitativa, articolata al piano terra del fabbricato, è composta da: soggiorno, ripostiglio, pranzo, cucina, disimpegno, bagno e due camere da letto. A pertinenza di essa vi è un ripostiglio a piano primo e n. 7 vani adibiti a cantina nel piano seminterrato, dal quale è possibile accedere al comunicante salumificio (bene 3 della presente perizia). Si precisa che l'abitazione condivide con l'altra unità abitativa, posta a piano primo (bene 2 della presente), l'ingresso e il vano scala.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 186, Sub. 4, Zc. U, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 63.800,00

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Goito (MN) - Strada Levata n. 33

Trattasi di porzione di fabbricato civile adibito ad abitazione, sito nel Comune di Goito (MN) in Strada Levata n. 33, in una zona semi-centrale del paese. Precisamente l'unità abitativa, articolata al piano primo del fabbricato, è composta da: ingresso, ripostiglio, cucina, n. 2 stanze, disimpegno, n. 3 camere da letto e n. 2 servizi igienici. Si precisa che l'abitazione condivide con l'altra unità abitativa, posta a piano terra (bene 1 della presente), l'ingresso e il vano scala del fabbricato. L'unità risulta direttamente comunicante con il piano primo del salumificio (bene 3 del presente lotto unico).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 186, Sub. 5, Zc. U, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 71.200,00

- **Bene N° 3** - Fabbricato artigianale ubicato a Goito (MN) - Strada Levata n. 33

Trattasi di porzione di fabbricato adibito a salumificio, sito nel Comune di Goito (MN) in Strada Levata n. 33, in una zona semi-centrale del paese. Precisamente l'unità, articolata su due piani, è composta da: - al piano terra: porzione di negozio, uffici, zone spedizione e carico, locali per la lavorazione dei prodotti, celle frigorifere per l'asciugatura, la stagionatura e la conservazione dei prodotti, depositi e magazzini, spogliatoio e servizi igienici, centrale termica; - al piano primo: celle per l'asciugatura e la stagionatura dei prodotti, ripostigli e centrale termica. I due livelli sono collegati tra loro da un montacarichi. A pertinenza dell'unità, sui lati nord-ovest e nord-est, vi è l'area cortiva esterna. L'unità immobiliare risulta direttamente comunicante con il mappale 358 (bene 4 della presente perizia), insieme i due beni costituiscono l'intero fabbricato destinato a salumificio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 186, Sub. 6, Zc. U, Categoria D8

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

Valore di stima del bene: € 310.000,00

- **Bene N° 4** - Fabbricato artigianale ubicato a Goito (MN) - Strada Levata n. 33

Trattasi di porzione di fabbricato adibito a salumificio, sito nel Comune di Goito (MN) in Strada Levata n. 33, in una zona semi-centrale del paese. Precisamente l'unità, articolata nel solo piano terra, è composta da: porzione di negozio, quattro celle frigorifere, porzione di disimpegno, porzione di zona di lavorazione, centrale termica, tre depositi e autorimessa. A pertinenza dell'unità vi è un'ampia area cortiva esterna, su cui sono presenti: - tettoia realizzata con struttura metallica e copertura in lastre di eternit a confine con le celle frigorifere. Tettoia realizzata abusivamente per la quale occorrerà un intervento di demolizione e smaltimento; - box auto in metallo, anch'esso realizzato abusivamente per il quale occorrerà un intervento di rimozione; L'unità immobiliare risulta direttamente comunicante con il mappale 358 (bene 4 della presente perizia), insieme i due beni costituiscono l'intero fabbricato



destinato a salumificio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 358, Zc. U, Categoria D8

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

Valore di stima del bene: € 153.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Goito (MN) - Strada Levata n. 33	159,50 mq	400,00 €/mq	€ 63.800,00	100,00%	€ 63.800,00
Bene N° 2 - Fabbricato civile Goito (MN) - Strada Levata n. 33	178,00 mq	400,00 €/mq	€ 71.200,00	100,00%	€ 71.200,00
Bene N° 3 - Fabbricato artigianale Goito (MN) - Strada Levata n. 33	1031,90 mq	300,00 €/mq	€ 309.570,00	100,00%	€ 310.000,00
Bene N° 4 - Fabbricato artigianale Goito (MN) - Strada Levata n. 33	509,40 mq	300,00 €/mq	€ 152.820,00	100,00%	€ 153.000,00
				Valore di stima:	€ 598.000,00

Valore di stima: € 598.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese tecniche e sanzione urbanistica per pratica di sanatoria	105000,00	€
Rimozione e smaltimento di tettoia con lastre di eternit e box auto in metallo	2000,00	€

Valore finale di stima: € 491.000,00

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Altri allegati - Documentazione catastale
- ✓ N° 3 Altri allegati - Pratiche di aggiornamento catastale
- ✓ N° 4 Altri allegati - Contratto di affitto di azienda
- ✓ N° 5 Altri allegati - Titoli abilitativi edilizi
- ✓ N° 6 Altri allegati - Documentazione catastale SUPERATA



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Goito (MN) - Strada Levata n. 33
Trattasi di porzione di fabbricato civile adibito ad abitazione, sito nel Comune di Goito (MN) in Strada Levata n. 33, in una zona semi-centrale del paese. Precisamente l'unità abitativa, articolata al piano terra del fabbricato, è composta da: soggiorno, ripostiglio, pranzo, cucina, disimpegno, bagno e due camere da letto. A pertinenza di essa vi è un ripostiglio a piano primo e n. 7 vani adibiti a cantina nel piano seminterrato, dal quale è possibile accedere al comunicante salumificio (bene 3 della presente perizia). Si precisa che l'abitazione condivide con l'altra unità abitativa, posta a piano primo (bene 2 della presente), l'ingresso e il vano scala. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 186, Sub. 4, Zc. U, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Certificato di Destinazione Urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità urbana e non di terreno.
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Goito (MN) - Strada Levata n. 33
Trattasi di porzione di fabbricato civile adibito ad abitazione, sito nel Comune di Goito (MN) in Strada Levata n. 33, in una zona semi-centrale del paese. Precisamente l'unità abitativa, articolata al piano primo del fabbricato, è composta da: ingresso, ripostiglio, cucina, n. 2 stanze, disimpegno, n. 3 camere da letto e n. 2 servizi igienici. Si precisa che l'abitazione condivide con l'altra unità abitativa, posta a piano terra (bene 1 della presente), l'ingresso e il vano scala del fabbricato. L'unità risulta direttamente comunicante con il piano primo del salumificio (bene 3 del presente lotto unico). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 186, Sub. 5, Zc. U, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Certificato di Destinazione Urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità urbana e non di terreno.
- **Bene N° 3** - Fabbricato artigianale ubicato a Goito (MN) - Strada Levata n. 33
Trattasi di porzione di fabbricato adibito a salumificio, sito nel Comune di Goito (MN) in Strada Levata n. 33, in una zona semi-centrale del paese. Precisamente l'unità, articolata su due piani, è composta da:
- al piano terra: porzione di negozio, uffici, zone spedizione e carico, locali per la lavorazione dei prodotti, celle frigorifere per l'asciugatura, la stagionatura e la conservazione dei prodotti, depositi e magazzini, spogliatoio e servizi igienici, centrale termica; - al piano primo: celle per l'asciugatura e la stagionatura dei prodotti, ripostigli e centrale termica. I due livelli sono collegati tra loro da un montacarichi. A pertinenza dell'unità, sui lati nord-ovest e nord-est, vi è l'area cortiva esterna. L'unità immobiliare risulta direttamente comunicante con il mappale 358 (bene 4 della presente perizia), insieme i due beni costituiscono l'intero fabbricato destinato a salumificio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 186, Sub. 6, Zc. U, Categoria D8 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Certificato di Destinazione Urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità urbana e non di terreno.
- **Bene N° 4** - Fabbricato artigianale ubicato a Goito (MN) - Strada Levata n. 33
Trattasi di porzione di fabbricato adibito a salumificio, sito nel Comune di Goito (MN) in Strada Levata n. 33, in una zona semi-centrale del paese. Precisamente l'unità, articolata nel solo piano terra, è composta da: porzione di negozio, quattro celle frigorifere, porzione di disimpegno, porzione di zona di lavorazione, centrale termica, tre depositi e autorimessa. A pertinenza dell'unità vi è un'ampia area cortiva esterna, su cui sono presenti: - tettoia realizzata con struttura metallica e copertura in lastre di eternit a confine con le celle frigorifere. Tettoia realizzata abusivamente per la quale occorrerà un

intervento di demolizione e smaltimento; - box auto in metallo, anch'esso realizzato abusivamente per il quale occorrerà un intervento di rimozione; L'unità immobiliare risulta direttamente comunicante con il mappale 358 (bene 4 della presente perizia), insieme i due beni costituiscono l'intero fabbricato destinato a salumificio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 358, Zc. U, Categoria D8 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Certificato di Destinazione Urbanistica non necessario in quanto trattasi di unità urbana e non di terreno.

Prezzo base d'asta: € 491.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 491.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Goito (MN) - Strada Levata n. 33		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 186, Sub. 4, Zc. U, Categoria A3	Superficie	159,50 mq
Stato conservativo:	A livello conservativo e manutentivo l'unità si presenta in discrete condizioni. Si segnala la presenza di muffa scura in alcuni porzioni di soffitti, tra cui la cucina e il bagno. A livello cantinato, trattandosi di piano seminterrato, è presente umidità diffusa su alcune pareti.		
Descrizione:	Trattasi di porzione di fabbricato civile adibito ad abitazione, sito nel Comune di Goito (MN) in Strada Levata n. 33, in una zona semi-centrale del paese. Precisamente l'unità abitativa, articolata al piano terra del fabbricato, è composta da: soggiorno, ripostiglio, pranzo, cucina, disimpegno, bagno e due camere da letto. A pertinenza di essa vi è un ripostiglio a piano primo e n. 7 vani adibiti a cantina nel piano seminterrato, dal quale è possibile accedere al comunicante salumificio (bene 3 della presente perizia). Si precisa che l'abitazione condivide con l'altra unità abitativa, posta a piano primo (bene 2 della presente), l'ingresso e il vano scala.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'unità abitativa risulta occupata dall'esecutata Sig.ra **** Omissis ****.		

Bene N° 2 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Goito (MN) - Strada Levata n. 33		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 186, Sub. 5, Zc. U, Categoria A3	Superficie	178,00 mq
Stato conservativo:	A livello conservativo e manutentivo l'unità si presenta in discrete condizioni. Si segnala la presenza di muffa scura in alcuni porzioni di alcuni soffitti.		
Descrizione:	Trattasi di porzione di fabbricato civile adibito ad abitazione, sito nel Comune di Goito (MN) in Strada Levata n. 33, in una zona semi-centrale del paese. Precisamente l'unità abitativa, articolata al piano primo del fabbricato, è composta da: ingresso, ripostiglio, cucina, n. 2 stanze, disimpegno, n. 3 camere da letto e n. 2 servizi igienici. Si precisa che l'abitazione condivide con l'altra unità abitativa, posta a piano terra (bene 1 della presente), l'ingresso e il vano scala del fabbricato. L'unità risulta direttamente comunicante con il piano primo del salumificio (bene 3 del presente lotto unico).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'unità abitativa risulta occupata dalle esegutate Sig.re **** Omissis **** e **** Omissis ****.		

Bene N° 3 - Fabbricato artigianale			

Ubicazione:	Goito (MN) - Strada Levata n. 33		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 186, Sub. 6, Zc. U, Categoria D8	Superficie	1031,90 mq
Stato conservativo:	A livello conservativo e manutentivo l'unità si presenta in discrete condizioni.		
Descrizione:	Trattasi di porzione di fabbricato adibito a salumificio, sito nel Comune di Goito (MN) in Strada Levata n. 33, in una zona semi-centrale del paese. Precisamente l'unità, articolata su due piani, è composta da: - al piano terra: porzione di negozio, uffici, zone spedizione e carico, locali per la lavorazione dei prodotti, celle frigorifere per l'asciugatura, la stagionatura e la conservazione dei prodotti, depositi e magazzini, spogliatoio e servizi igienici, centrale termica; - al piano primo: celle per l'asciugatura e la stagionatura dei prodotti, ripostigli e centrale termica. I due livelli sono collegati tra loro da un montacarichi. A pertinenza dell'unità, sui lati nord-ovest e nord-est, vi è l'area cortiva esterna. L'unità immobiliare risulta direttamente comunicante con il mappale 358 (bene 4 della presente perizia), insieme i due beni costituiscono l'intero fabbricato destinato a salumificio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 4 - Fabbricato artigianale

Ubicazione:	Goito (MN) - Strada Levata n. 33		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 358, Zc. U, Categoria D8	Superficie	509,40 mq
Stato conservativo:	A livello conservativo e manutentivo l'unità si presenta in discrete condizioni.		
Descrizione:	Trattasi di porzione di fabbricato adibito a salumificio, sito nel Comune di Goito (MN) in Strada Levata n. 33, in una zona semi-centrale del paese. Precisamente l'unità, articolata nel solo piano terra, è composta da: porzione di negozio, quattro celle frigorifere, porzione di disimpegno, porzione di zona di lavorazione, centrale termica, tre depositi e autorimessa. A pertinenza dell'unità vi è un'ampia area cortiva esterna, su cui sono presenti: - tettoia realizzata con struttura metallica e copertura in lastre di eternit a confine con le celle frigorifere. Tettoia realizzata abusivamente per la quale occorrerà un intervento di demolizione e smaltimento; - box auto in metallo, anch'esso realizzato abusivamente per il quale occorrerà un intervento di rimozione; L'unità immobiliare risulta direttamente comunicante con il mappale 358 (bene 4 della presente perizia), insieme i due beni costituiscono l'intero fabbricato destinato a salumificio.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		