

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lui Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 6/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Incarico	13
Premessa.....	13
Descrizione	13

Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 12, piano T-1.....	18
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 8, piano T.....	19
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 10, piano T.....	20
Bene N° 8 - Ente comune ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano T.....	21

Bene N° 15 - Casa colonica ubicata a Casaloldo (MN) - Via Trieste, 12, piano T-1	28
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Casaloldo (MN) - Via Trieste / Via Piave, piano T.....	29



Lotto 3	70
Completezza documentazione ex art. 567	70
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 12, piano T-1	70
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 8, piano T	70
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 10, piano T	70
Bene N° 8 - Ente comune ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano T	70
Titolarità	70
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 12, piano T-1	70
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 8, piano T	72
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 10, piano T	74
Bene N° 8 - Ente comune ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano T	75
Confini	77
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 12, piano T-1	77
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 8, piano T	77
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 10, piano T	78
Bene N° 8 - Ente comune ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano T	78
Consistenza	78
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 12, piano T-1	78
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 8, piano T	79
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 10, piano T	81
Bene N° 8 - Ente comune ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano T	82
Dati Catastali	83



Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 12, piano T-1	83
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 8, piano T.....	84
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 10, piano T	84
Bene N° 8 - Ente comune ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano T	85
Stato conservativo	85
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 12, piano T-1	85
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 8, piano T.....	86
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 10, piano T	86
Bene N° 8 - Ente comune ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano T	86
Parti Comuni.....	86
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 12, piano T-1	86
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 8, piano T.....	87
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 10, piano T	87
Bene N° 8 - Ente comune ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano T	88
Servitù, censo, livello, usi civici.....	88
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 12, piano T-1	88
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 8, piano T.....	88
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 10, piano T	88
Bene N° 8 - Ente comune ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano T	89
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	89
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 12, piano T-1	89
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 8, piano T.....	89
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 10, piano T	90
Bene N° 8 - Ente comune ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano T	91
Stato di occupazione	91
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 12, piano T-1	91
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 8, piano T.....	91
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 10, piano T	91
Bene N° 8 - Ente comune ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano T	92
Provenienze Ventennali	92
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 12, piano T-1	92

Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 8, piano T.....	93
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 10, piano T.....	95
Bene N° 8 - Ente comune ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano T.....	97
Formalità pregiudizievoli.....	98
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 12, piano T-1.....	98
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 8, piano T.....	100
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 10, piano T.....	102
Bene N° 8 - Ente comune ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano T.....	103
Normativa urbanistica.....	105
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 12, piano T-1.....	105
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 8, piano T.....	106
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 10, piano T.....	107
Bene N° 8 - Ente comune ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano T.....	108
Regolarità edilizia.....	109
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 12, piano T-1.....	109
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 8, piano T.....	110
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 10, piano T.....	112
Bene N° 8 - Ente comune ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano T.....	113
Vincoli od oneri condominiali.....	114
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 12, piano T-1.....	114
Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 8, piano T.....	114
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 10, piano T.....	114
Bene N° 8 - Ente comune ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano T.....	115



Lotto 5	187
Completezza documentazione ex art. 567	187
Bene N° 15 - Casa colonica ubicata a Casaloldo (MN) - Via Trieste, 12, piano T-1	187
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Casaloldo (MN) - Via Trieste / Via Piave, piano T	187
Titolarità.....	188
Bene N° 15 - Casa colonica ubicata a Casaloldo (MN) - Via Trieste, 12, piano T-1	188
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Casaloldo (MN) - Via Trieste / Via Piave, piano T	188
Confini	189
Bene N° 15 - Casa colonica ubicata a Casaloldo (MN) - Via Trieste, 12, piano T-1	189
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Casaloldo (MN) - Via Trieste / Via Piave, piano T	190
Consistenza	190
Bene N° 15 - Casa colonica ubicata a Casaloldo (MN) - Via Trieste, 12, piano T-1	190
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Casaloldo (MN) - Via Trieste / Via Piave, piano T	191
Dati Catastali.....	191
Bene N° 15 - Casa colonica ubicata a Casaloldo (MN) - Via Trieste, 12, piano T-1	191
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Casaloldo (MN) - Via Trieste / Via Piave, piano T	192
Stato conservativo.....	192
Bene N° 15 - Casa colonica ubicata a Casaloldo (MN) - Via Trieste, 12, piano T-1	192
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Casaloldo (MN) - Via Trieste / Via Piave, piano T	193
Servitù, censo, livello, usi civici	193
Bene N° 15 - Casa colonica ubicata a Casaloldo (MN) - Via Trieste, 12, piano T-1	193
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Casaloldo (MN) - Via Trieste / Via Piave, piano T	193
Caratteristiche costruttive prevalenti	193
Bene N° 15 - Casa colonica ubicata a Casaloldo (MN) - Via Trieste, 12, piano T-1	193
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Casaloldo (MN) - Via Trieste / Via Piave, piano T	194
Stato di occupazione	194
Bene N° 15 - Casa colonica ubicata a Casaloldo (MN) - Via Trieste, 12, piano T-1	194



Bene N° 16 - Terreno ubicato a Casaloldo (MN) - Via Trieste / Via Piave, piano T	195
Provenienze Ventennali.....	195
Bene N° 15 - Casa colonica ubicata a Casaloldo (MN) - Via Trieste, 12, piano T-1	195
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Casaloldo (MN) - Via Trieste / Via Piave, piano T	196
Formalità pregiudizievoli.....	197
Bene N° 15 - Casa colonica ubicata a Casaloldo (MN) - Via Trieste, 12, piano T-1	197
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Casaloldo (MN) - Via Trieste / Via Piave, piano T	198
Normativa urbanistica.....	200
Bene N° 15 - Casa colonica ubicata a Casaloldo (MN) - Via Trieste, 12, piano T-1	200
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Casaloldo (MN) - Via Trieste / Via Piave, piano T	202
Regolarità edilizia.....	204
Bene N° 15 - Casa colonica ubicata a Casaloldo (MN) - Via Trieste, 12, piano T-1	204
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Casaloldo (MN) - Via Trieste / Via Piave, piano T	205
Vincoli od oneri condominiali.....	206
Bene N° 15 - Casa colonica ubicata a Casaloldo (MN) - Via Trieste, 12, piano T-1	206
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Casaloldo (MN) - Via Trieste / Via Piave, piano T	206
Stima / Formazione lotti	206
Lotto 3	214
Lotto 5	229

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In data 04/06/2021, il sottoscritto Arch. Lui Alessandro, con studio in Via Giustiziati, 13 - 46100 - Mantova (MN), email alessandro@studioluiipoltronieri.com, PEC alessandro.lui@archiworldpec.it, Tel. 0376 222692, Fax 0376 222692, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 12, piano T-1
- **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 8, piano T
- **Bene N° 7** - Negozio ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 10, piano T
- **Bene N° 8** - Ente comune ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano T

- **Bene N° 15** - Casa colonica ubicata a Casaloldo (MN) - Via Trieste, 12, piano T-1
- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Casaloldo (MN) - Via Trieste / Via Piave, piano T

DESCRIZIONE



BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 12, PIANO T-1

In fabbricato a destinazione d'uso mista (residenziale, artigianale e commerciale) di uno/due piani f.t., situato nell'abitato di Casaloldo in posizione semicentrale, appartamento ai piani terra e primo (Bene n.5) con accesso indipendente al civico n. 12 di Via Togliatti.

L'appartamento in questione, collegato dall'interno al magazzino part. 122/305 di cui al Bene n. 6 e al negozio di cui al bene n. 7 (ovvero alle altre uu.ii. che compongono il fabbricato) presenta il seguente assetto distributivo: al piano terra, ingresso e lavanderia; al primo piano, atrio, cucina, soggiorno, due camere da letto (una singola e una matrimoniale) ripostiglio, disbrigo, bagno. I due livelli sono collegati da una scala interna.

In merito alla possibilità di esercizio dell'opzione IVA nella vendita immobiliare, per completezza si riporta quanto segue: "in base all'art. 10 primo comma, n. 8-bis), del d.P.R. n. 633 del 1972, come modificato dal decreto-legge n. 83 del 2012, le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli strumentali sono soggette al regime "naturale" di esenzione da IVA, ad eccezione delle seguenti ipotesi: 1) cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino degli stessi entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento; 2) cessioni poste in essere dalle stesse imprese anche successivamente, nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione; 3) cessioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali per le quali nel relativo atto il cedente abbia manifestato espressamente l'opzione per l'imposizione. Per quanto attiene al calcolo del quinquennio, è chiaro che bisogna considerare due date: quella della cessione e quella della ultimazione dei lavori. Quanto alla cessione, in base ai criteri previsti dall'art. 6 del d.P.R. n. 633 del 1972, le cessioni di beni immobili si considerano effettuate all'atto della stipula del contratto ovvero, qualora prima della stipula sia pagato in tutto o in parte il corrispettivo o sia emessa la fattura, l'operazione si considera effettuata, limitatamente all'importo pagato o fatturato, alla data della fattura o a quella del pagamento del corrispettivo. Traslando questi concetti alla vendita immobiliare, riteniamo che debba essere considerato il momento del versamento del saldo prezzo. Per quanto concerne, invece la data di ultimazione dei lavori, con la circolare n. 12/E dell'1/3/2007 l'Agenzia delle Entrate ha precisato che il concetto di ultimazione della costruzione o dell'intervento di ripristino dell'immobile, al quale si ricollega il regime impositivo dell'operazione, debba essere individuato con riferimento al momento in cui l'immobile sia idoneo ad espletare la sua funzione ovvero sia idoneo ad essere destinato al consumo. Pertanto, come già precisato con circolare n. 38/E del 12 agosto 2005 in materia di accertamento dei requisiti "prima casa", si deve considerare ultimato l'immobile per il quale sia intervenuta da parte del direttore dei lavori l'attestazione della ultimazione degli stessi, che di norma coincide con la dichiarazione da rendere in catasto ai sensi degli artt. 23 e 24 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Inoltre, ha aggiunto, si deve ritenere "ultimato" anche il fabbricato concesso in uso a terzi, con i fisiologici contratti relativi all'utilizzo dell'immobile, poiché lo stesso, pur in assenza della formale attestazione di ultimazione rilasciata dal tecnico competente, si presume che, essendo idoneo ad essere immesso in consumo, presenti tutte le caratteristiche fisiche idonee a far ritenere l'opera di costruzione o di ristrutturazione completata". (fonte: Astalegale.net).

Si presume che la vendita dei beni di cui al Lotto 3 non sia soggetta ad IVA.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Successivamente al primo sopralluogo ai beni da parte del Custode, in adempimento all'incarico lo scrivente perito in data 09/02/2022 prendeva visione degli immobili pignorati di cui al Lotto 3 alla presenza del personale di I.V.G. SOVEMO.

In data 05/08/2022 e 26/8/2022 il CTU compiva accesso agli atti presso l'U.T. del Comune di Casaloldo (MN).

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 8, PIANO T

In fabbricato a destinazione d'uso mista (residenziale, artigianale e commerciale) di uno/due piani f.t., situato nell'abitato di Casaloldo in posizione semicentrale, magazzini / depositi al piano terra (Bene n. 6) con accesso indipendente al civico n. 8 di Via Togliatti.

I magazzini in questione, uno collegato dall'interno all'appartamento e al negozio (ovvero ai Beni 5 e 7, che sono altre uu.ii. pignorate che compongono il fabbricato), consta di un ampio ambiente suddiviso in due parti da pilastri, del locale tecnico annesso e, a Est, di un altro magazzino indipendente, a se stante, con la medesima destinazione (magazzino) accessibile dall'area cortiva comune.

Si tratta di un fabbricato strumentale.

In merito all'imponibilità IVA si riporta, a titolo puramente indicativo, quanto segue:

"il trasferimento del diritto di proprietà dei beni conseguente alla vendita forzata è assoggettato a imposizione indiretta, in particolare al versamento dell'IVA e/o imposta di registro, imposta ipotecaria ed imposta catastale. Nell'ambito del generale principio di alternatività IVA/Imposta di Registro, il trasferimento di un bene immobile è soggetto a un regime generale di esenzione da IVA, secondo l'art. 10 co.1, n.8 bis del D.P.R. n. 633/1972, con l'applicazione dell'imposta proporzionale di registro, ad eccezione di specie ipotesi, (...), per le quali il trasferimento di proprietà del bene immobile è assoggettata ad IVA in via obbligatoria, ovvero su specifica opzione del cedente, da manifestare nell'atto di vendita (i.e. decreto di trasferimento).

L'individuazione analitica del tributo da corrispondere (IVA/Registro), nonché l'entità dello stesso dipenderà, essenzialmente, dall'habitus giuridico del debitore esecutato e dalla natura dell'immobile oggetto del trasferimento.

Pare utile esporre le diverse casistiche possibili.

1. a) Debitore esecutato persona fisica non titolare di partita Iva: il trasferimento è un'operazione fuori campo Iva per carenza del requisito soggettivo. In tale circostanza sarà applicabile unicamente l'imposta di registro, oltre, ovviamente, alle imposte catastale ed ipotecaria.

1. b) Debitore esecutato esercente attività d'impresa di costruzione e/o ristrutturazione: il trasferimento dell'immobile subisce un trattamento diverso a seconda che l'immobile sia abitativo o strumentale.

Omissis

1. 2) Nel caso di immobili strumentali la cessione soggiace a un generale regime di esenzione dall'imposta sul valore aggiunto, con l'eccezione prevista nel caso di fabbricati ultimati o ristrutturati ceduti entro i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento.

Anche in questo caso il debitore può optare per assoggettare l'operazione ad Iva, esprimendosi prima della redazione del decreto di trasferimento" (fonte: in Executivis - La Rivista Telematica dell'Esecuzione Forzata,

28/11/2019 - "Profili fiscali della Vendita Delegata e della Custodia Giudiziaria").

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Successivamente al primo sopralluogo ai beni da parte del Custode, in adempimento all'incarico lo scrivente perito in data 09/02/2022 prendeva visione degli immobili pignorati di cui al Lotto 3 alla presenza del personale di I.V.G. SOVEMO.

In data 05/08/2022 e 26/8/2022 il CTU compiva accesso agli atti presso l'U.T. del Comune di Casaloldo (MN).

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 10, PIANO T

In fabbricato a destinazione d'uso mista (residenziale, artigianale e commerciale) di uno/due piani f.t., situato nell'abitato di Casaloldo in posizione semicentrale, negozio al piano terra (Bene n.7) con accesso indipendente al civico n. 10 di Via Togliatti.

Il negozio in questione, collegato dall'interno al magazzino part. 122/305 di cui al Bene n. 6 e all'appartamento di cui al Bene n. 5 (ovvero alle altre uu.ii. che compongono il fabbricato) presenta il seguente assetto distributivo: ingresso spazio esposizione e vendita, corridoio di distribuzione ai servizi igienici, ripostiglio, corridoio verso appartamento e magazzino.

Si tratta di un fabbricato strumentale.

In merito all'imponibilità IVA si riporta, a titolo puramente indicativo, quanto segue:

"il trasferimento del diritto di proprietà dei beni conseguente alla vendita forzata è assoggettato a imposizione indiretta, in particolare al versamento dell'IVA e/o imposta di registro, imposta ipotecaria ed imposta catastale. Nell'ambito del generale principio di alternatività IVA/Imposta di Registro, il trasferimento di un bene immobile è soggetto a un regime generale di esenzione da IVA, secondo l'art. 10 co.1, n.8 bis del D.P.R. n. 633/1972, con l'applicazione dell'imposta proporzionale di registro, ad eccezione di speciche ipotesi, (...), per le quali il trasferimento di proprietà del bene immobile è assoggettata ad IVA in via obbligatoria, ovvero su specica opzione del cedente, da manifestare nell'atto di vendita (i.e. decreto di trasferimento).

L'individuazione analitica del tributo da corrispondere (IVA/Registro), nonché l'entità dello stesso dipenderà, essenzialmente, dall'habitus giuridico del debitore esecutato e dalla natura dell'immobile oggetto del trasferimento.

Pare utile esporre le diverse casistiche possibili.

1. a) Debitore esecutato persona fisica non titolare di partita Iva: il trasferimento è un'operazione fuori campo Iva per carenza del requisito soggettivo. In tale circostanza sarà applicabile unicamente l'imposta di registro, oltre, ovviamente, alle imposte catastale ed ipotecaria.

1. b) Debitore esecutato esercente attività d'impresa di costruzione e/o ristrutturazione: il trasferimento dell'immobile subisce un trattamento diverso a seconda che l'immobile sia abitativo o strumentale.

Omissis

1. 2) Nel caso di immobili strumentali la cessione soggiace a un generale regime di esenzione dall'imposta sul valore aggiunto, con l'eccezione prevista nel caso di fabbricati ultimati o ristrutturati ceduti entro i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento.

Anche in questo caso il debitore può optare per assoggettare l'operazione ad Iva, esprimendosi prima della redazione del decreto di trasferimento" (fonte: in Executivis - La Rivista Telematica dell'Esecuzione Forzata,

28/11/2019 - "Profili fiscali della Vendita Delegata e della Custodia Giudiziaria").

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Successivamente al primo sopralluogo ai beni da parte del Custode, in adempimento all'incarico lo scrivente perito in data 09/02/2022 prendeva visione degli immobili pignorati di cui al Lotto 3 alla presenza del personale di I.V.G. SOVEMO.

In data 05/08/2022 e 26/8/2022 il CTU compiva accesso agli atti presso l'U.T. del Comune di Casaloldo (MN).

BENE N° 8 - ENTE COMUNE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, PIANO T

Area pertinenziale (Bene n. 8) di fabbricato a destinazione d'uso mista (residenziale, artigianale e commerciale) di uno/due piani f.t., situato nell'abitato di Casaloldo in posizione semicentrale.

Come esposto anche nel capitolo "Parti comuni" dei Beni 5, 6 e 7, il mappale 122/304 costituisce B.C.N.C. alle unità immobiliari di cui al NCEU del Comune di Casaloldo Fg. 6 mappali, 122/301 (appartamento - Bene n. 5), 122/305 e 122/306 (magazzini - Bene n. 6), 122/303 (negozio - Bene n. 7) - vd. All. 3.

Tale Ente Comune funge da parcheggio per abitazione, negozio e magazzino, nella parte antistante il fronte principale del fabbricato, estendendosi poi per tutta la via Togliatti fino all'immissione su via dei Caduti (con linea di confine mapp. 122/304 individuata in estratto di mappa in centro strada - mezzeria).

Si presume che la vendita non sia soggetta ad IVA.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Successivamente al primo sopralluogo ai beni da parte del Custode, in adempimento all'incarico lo scrivente perito in data 09/02/2022 prendeva visione degli immobili pignorati di cui al Lotto 3 alla presenza del personale di I.V.G. SOVEMO.

In data 05/08/2022 e 26/08/2022 il CTU compiva accesso agli atti presso l'U.T. del Comune di Casaloldo (MN).

BENE N° 15 - CASA COLONICA UBICATA A CASALOLDO (MN) - VIA TRIESTE, 12, PIANO T-1

Nel centro storico di Casaloldo, all'interno di cortina edilizia, ex casa colonica comprensiva di piccolo fienile al piano primo e rustici al piano terra, con annessa area cortiva pertinenziale (Bene n. 15) e terreno (Bene n. 16, confinante con l'area cortiva a Est).

L'unità abitativa di cui al Bene n. 15, con accesso al civico n. 12 di Via Trieste, al piano terra si compone di ingresso e cucina comunicanti, portico, cantina e servizio igienico accessibile dalla cantina, ripostiglio, piccola area cortiva pertinenziale; dal portico una scala conduce a due camere al primo piano; allo stesso livello si trovano anche un fienile e un ripostiglio, accessibili solamente con scala a pioli in quanto privi di collegamento sia con i vani di primo piano che con il piano terra.

In merito alla possibilità di esercizio dell'opzione IVA nella vendita immobiliare, per completezza si riporta quanto segue: "in base all'art. 10 primo comma, n. 8-bis), del d.P.R. n. 633 del 1972, come modificato dal decreto-legge n. 83 del 2012, le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli strumentali sono soggette al regime "naturale" di esenzione da IVA, ad eccezione delle seguenti ipotesi: 1) cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino degli stessi entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento; 2) cessioni poste in essere dalle stesse imprese anche successivamente, nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione; 3) cessioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali per le quali nel relativo atto il cedente abbia manifestato espressamente l'opzione per l'imposizione. Per quanto attiene al calcolo del quinquennio, è chiaro che bisogna considerare due date: quella della cessione e quella della ultimazione dei lavori. Quanto alla cessione, in base ai criteri previsti dall'art. 6 del d.P.R. n. 633 del 1972, le cessioni di beni immobili si considerano effettuate all'atto della stipula del contratto ovvero, qualora prima della stipula sia pagato in tutto o in parte il corrispettivo o sia emessa la fattura, l'operazione si considera effettuata, limitatamente all'importo pagato o fatturato, alla data della fattura o a quella del pagamento del corrispettivo. Traslando questi concetti alla vendita immobiliare, riteniamo che debba essere considerato il momento del versamento del saldo prezzo. Per quanto concerne, invece la data di ultimazione dei lavori, con la circolare n. 12/E dell'1/3/2007 l'Agenzia delle Entrate ha precisato che il concetto di ultimazione della costruzione o dell'intervento di ripristino dell'immobile, al quale si ricollega il regime impositivo dell'operazione, debba essere individuato con riferimento al momento in cui l'immobile sia idoneo ad espletare la sua funzione ovvero sia idoneo ad essere destinato al consumo. Pertanto, come già precisato con circolare n. 38/E del 12 agosto 2005 in materia di accertamento dei requisiti "prima casa", si deve considerare ultimato l'immobile per il quale sia intervenuta da parte del direttore dei lavori l'attestazione della ultimazione degli stessi, che di norma coincide con la dichiarazione da rendere in catasto ai sensi degli artt. 23 e 24 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Inoltre, ha aggiunto, si deve ritenere "ultimato" anche il fabbricato concesso in uso

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 12, piano T-1
- **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 8, piano T
- **Bene N° 7** - Negozio ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 10, piano T
- **Bene N° 8** - Ente comune ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 12, PIANO T-1

Per la verifica della completezza della documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, si rimanda alla check list in All. 7.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 8, PIANO T

Per la verifica della completezza della documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, si rimanda alla check list in All. 7.

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 10, PIANO T

Per la verifica della completezza della documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, si rimanda alla check list in All. 7.

BENE N° 8 - ENTE COMUNE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, PIANO T

Per la verifica della completezza della documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, si rimanda alla check list in All. 7.

TITOLARITÀ

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 12, PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto 3, identificato al NCEU del Comune di Casaloldo al Fig. 6 mapp. 122/301, 122/302 e 122/303, risulta in proprietà per la quota di 1/4 all'esecutata **** Omissis **** nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, C.F. **** Omissis ****, ad essa pervenuto per i seguenti titoli:

Anteriormente al ventennio l'immobile ubicato in Comune di Casaloldo (MN), identificato con il mapp. 122 del fig. 6 di Catasto Fabbricati risultava intestato a **** Omissis ****, nato a Casaloldo (MN) il 15 maggio 1941, per la quota 8/18 proprietà e ed 1/18 nuda proprietà, gravata quest'ultima dall'usufrutto di **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 26 novembre 1919.

In forza della successione di **** Omissis ****, che era nato a Casaloldo (MN) il 15 maggio 1941, e deceduto a Parma il giorno 23 luglio 1980, di cui alla denuncia registrata presso l'Ufficio del Registro di Castiglione delle Stiviere al n. 19 Vol. 232, anno 1980, trascritta a Castiglione delle Stiviere in data 02/10/1981 ai n.ri 2801/1956, la quota di 8/18 di proprietà e 1/18 di nuda proprietà del mapp. 122 del Fig. 6 del Catasto Fabbricati di Casaloldo (MN) viene devoluta, in forza di legge, a favore del coniuge **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18 dicembre 1941 e della figlia **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, in parti uguali.

L'accettazione tacita dell'eredità di **** Omissis **** è stata trascritta in data 01/08/2014 ai n.ri 2826/2011, in forza di atto Notaio Daniele Molinari di Mantova in data 28/07/2014 rep. n.ri 76214/18589.

N.B.l'usufruttuaria signora **** Omissis **** è deceduta a Castiglione delle Stiviere in data 6 aprile 2017, conseguentemente l'usufrutto ad essa pertoccante si è consolidato con la nuda proprietà".

(fonte: Certificato notarile a cura del Notaio Nicola Ariasi agli atti, Storia ventennale degli immobili pignorati a tutto il 16/02/2021, e capitolo: "Provenienza ventennale" del presente elaborato peritale).

Il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto 3, identificato al NCEU del Comune di Casaloldo al Fig. 6 mapp. 122/301, 122/302 e 122/303, risulta in proprietà per la quota di 1/4 all'esecutato **** Omissis **** nato a Asola (MN) il 21/06/1974, C.F. **** Omissis ****, e per la quota di 1/4 a **** Omissis **** nata a Montichiari (BS) il 10/01/1946 C.F. **** Omissis ****, ad essi pervenuto in forza di:

- successione in morte di **** Omissis ****, nato a Casaloldo (MN) il 12/11/1943 e deceduto in data 21/08/2001, di cui alla denuncia registrata a Castiglione delle Stiviere al n. 7 vol. 380 in data 20/02/2002 e successiva denuncia modificativa registrata a Castiglione delle Stiviere al n. 295 Vol. 9990 il 23/07/2014.

(fonte: Certificato notarile a cura del Notaio Nicola Ariasi agli atti, Storia ventennale degli immobili pignorati a tutto il 30/06/2021, e capitolo: "Provenienza ventennale" del presente elaborato peritale).

Si precisa inoltre che il mappale 122/304 costituisce B.C.N.C. alle unità immobiliari summenzionate identificate al NCEU del Comune di Casaloldo Fg. 6 mappali, 122/301 (appartamento - Bene n. 5), 122/302 (magazzino - Bene n. 6), 122/303 (negozio - Bene n. 7). A tal proposito si veda il capitolo: "Parti comuni" Beni 5, 6 e 7.

Regime patrimoniale

Dal certificato di stato civile / estratto di matrimonio dell'esecutata **** Omissis **** (vd. All. 6) rilasciato dal Comune di Casaloldo in data 28/06/2022, si evince che:

il giorno 28 del mese di Maggio dell'anno 1994 hanno contratto matrimonio in Casaloldo

**** Omissis ****, nato a Mantova (MN) il **** Omissis ****,

**** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il **** Omissis ****

Annotazioni

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

In data 08/11/2021 lo scrivente perito richiedeva all'Ufficio Anagrafe del Comune di Casaloldo certificato di residenza storico e certificato di stato civile / estratto di matrimonio degli esecutati (vd. All. 6); da tali certificati si evince che:

**** Omissis ****, nato a Asola (MN) il **** Omissis ****, risulta coniugato in regime di separazione dei beni con **** Omissis ****, nata a Castiglione delle Stiviere (MN) il **** Omissis ****, dal giorno 09 Marzo dell'anno 2006 (il matrimonio è stato contratto in Medole - MN).

**** Omissis **** nata a Montichiari (BS) il 10/01/1946, C.F. **** Omissis ****, risulta in stato di vedovanza (vd. Certificato di vedovanza in All. 6).

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 8, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto 3, identificato al NCEU del Comune di Casaloldo al Fg. 6 mapp. 122/301, 122/302 e 122/303, risulta in proprietà per la quota di 1/4 all'esecutata **** Omissis **** nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, C.F. **** Omissis ****, ad essa pervenuto per i seguenti titoli:

Anteriormente al ventennio l'immobile ubicato in Comune di Casaloldo (MN), identificato con il mapp. 122 del fg. 6 di Catasto Fabbricati risultava intestato a **** Omissis ****, nato a Casaloldo (MN) il 15 maggio 1941, per la quota 8/18 proprietà e ed 1/18 nuda proprietà, gravata quest'ultima dall'usufrutto di **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 26 novembre 1919.

In forza della successione di **** Omissis ****, che era nato a Casaloldo (MN) il 15 maggio 1941, e deceduto a Parma il giorno 23 luglio 1980, di cui alla denuncia registrata presso l'Ufficio del Registro di Castiglione delle Stiviere al n. 19 Vol. 232, anno 1980, trascritta a Castiglione delle Stiviere in data 02/10/1981 ai n.ri 2801/1956, la quota di 8/18 di proprietà e 1/18 di nuda proprietà del mapp. 122 del Fg. 6 del Catasto Fabbricati di Casaloldo (MN) viene devoluta, in forza di legge, a favore del coniuge **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18 dicembre 1941 e della figlia **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, in parti uguali.

L'accettazione tacita dell'eredità di **** Omissis **** è stata trascritta in data 01/08/2014 ai n.ri 2826/2011, in forza di atto Notaio Daniele Molinari di Mantova in data 28/07/2014 rep. n.ri 76214/18589.

N.B.l'usufruttuaria signora **** Omissis **** è deceduta a Castiglione delle Stiviere in data 6 aprile 2017, conseguentemente l'usufrutto ad essa pertocante si è consolidato con la nuda proprietà".

(fonte: Certificato notarile a cura del Notaio Nicola Ariasi agli atti, Storia ventennale degli immobili pignorati a tutto il 16/02/2021, e capitolo: "Provenienza ventennale" del presente elaborato peritale).

Il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto 3, identificato al NCEU del Comune di Casaloldo al Fg. 6 mapp. 122/301, 122/302 e 122/303, risulta in proprietà per la quota di 1/4 all'esecutato **** Omissis **** nato a Asola (MN) il 21/06/1974, C.F. **** Omissis ****, e per la quota di 1/4 a **** Omissis **** nata a Montichiari (BS) il 10/01/1946 C.F. **** Omissis ****, ad essi pervenuto in forza di:

- successione in morte di **** Omissis ****, nato a Casaloldo (MN) il 12/11/1943 e deceduto in data 21/08/2001, di cui alla denuncia registrata a Castiglione delle Stiviere al n. 7 vol. 380 in data 20/02/2002 e successiva denuncia modificativa registrata a Castiglione delle Stiviere al n. 295 Vol. 9990 il 23/07/2014.

(fonte: Certificato notarile a cura del Notaio Nicola Ariasi agli atti, Storia ventennale degli immobili pignorati a tutto il 30/06/2021, e capitolo: "Provenienza ventennale" del presente elaborato peritale).

Si precisa inoltre che il mappale 122/304 costituisce B.C.N.C. alle unità immobiliari summenzionate identificate al NCEU del Comune di Casaloldo Fg. 6 mappali, 122/301 (appartamento - Bene n. 5), 122/302 (magazzino - Bene n. 6), 122/303 (negozi - Bene n. 7). A tal proposito si veda il capitolo: "Parti comuni" Beni 5, 6 e 7.

Regime patrimoniale

Dal certificato di stato civile / estratto di matrimonio dell'esecutata **** Omissis **** (vd. All. 6) rilasciato dal Comune di Casaloldo in data 28/06/2022, si evince che:

il giorno 28 del mese di Maggio dell'anno 1994 hanno contratto matrimonio in Casaloldo

**** Omissis ****, nato a Mantova (MN) il **** Omissis ****,

**** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il **** Omissis ****

Annotazioni

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

In data 08/11/2021 lo scrivente perito richiedeva all'Ufficio Anagrafe del Comune di Casaloldo certificato di residenza storico e certificato di stato civile / estratto di matrimonio degli esecutati (vd. All. 6); da tali certificati si evince che:

**** Omissis ****, nato a Asola (MN) il **** Omissis ****, risulta coniugato in regime di separazione dei beni con **** Omissis ****, nata a Castiglione delle Stiviere (MN) il **** Omissis ****, dal giorno 09 Marzo dell'anno 2006 (il matrimonio è stato contratto in Medole - MN).

**** Omissis **** nata a Montichiari (BS) il 10/01/1946, C.F. **** Omissis ****, risulta in stato di vedovanza (vd. Certificato di vedovanza in All. 6).

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 10, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto 3, identificato al NCEU del Comune di Casaloldo al Fig. 6 mapp. 122/301, 122/302 e 122/303, risulta in proprietà per la quota di 1/4 all'esecutata **** Omissis **** nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, C.F. **** Omissis ****, ad essa pervenuto per i seguenti titoli:

Anteriormente al ventennio l'immobile ubicato in Comune di Casaloldo (MN), identificato con il mapp. 122 del fig. 6 di Catasto Fabbricati risultava intestato a **** Omissis ****, nato a Casaloldo (MN) il 15 maggio 1941, per la quota 8/18 proprietà e ed 1/18 nuda proprietà, gravata quest'ultima dall'usufrutto di **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 26 novembre 1919.

In forza della successione di **** Omissis ****, che era nato a Casaloldo (MN) il 15 maggio 1941, e deceduto a Parma il giorno 23 luglio 1980, di cui alla denuncia registrata presso l'Ufficio del Registro di Castiglione delle Stiviere al n. 19 Vol. 232, anno 1980, trascritta a Castiglione delle Stiviere in data 02/10/1981 ai n.ri 2801/1956, la quota di 8/18 di proprietà e 1/18 di nuda proprietà del mapp. 122 del Fig. 6 del Catasto Fabbricati di Casaloldo (MN) viene devoluta, in forza di legge, a favore del coniuge **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18 dicembre 1941 e della figlia **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, in parti uguali.

L'accettazione tacita dell'eredità di **** Omissis **** è stata trascritta in data 01/08/2014 ai n.ri 2826/2011, in forza di atto Notaio Daniele Molinari di Mantova in data 28/07/2014 rep. n.ri 76214/18589.

N.B.l'usufruttuaria signora **** Omissis **** è deceduta a Castiglione delle Stiviere in data 6 aprile 2017,

conseguentemente l'usufrutto ad essa pertocante si è consolidato con la nuda proprietà".

(fonte: Certificato notarile a cura del Notaio Nicola Ariasi agli atti, Storia ventennale degli immobili pignorati a tutto il 16/02/2021, e capitolo: "Provenienza ventennale" del presente elaborato peritale).

Il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto 3, identificato al NCEU del Comune di Casaloldo al Fg. 6 mapp. 122/301, 122/302 e 122/303, risulta in proprietà per la quota di 1/4 all'esecutato **** Omissis **** nato a Asola (MN) il 21/06/1974, C.F. **** Omissis ****, e per la quota di 1/4 a **** Omissis **** nata a Montichiari (BS) il 10/01/1946 C.F. **** Omissis ****, ad essi pervenuto in forza di:

- successione in morte di **** Omissis ****, nato a Casaloldo (MN) il 12/11/1943 e deceduto in data 21/08/2001, di cui alla denuncia registrata a Castiglione delle Stiviere al n. 7 vol. 380 in data 20/02/2002 e successiva denuncia modificativa registrata a Castiglione delle Stiviere al n. 295 Vol. 9990 il 23/07/2014.

(fonte: Certificato notarile a cura del Notaio Nicola Ariasi agli atti, Storia ventennale degli immobili pignorati a tutto il 30/06/2021, e capitolo: "Provenienza ventennale" del presente elaborato peritale).

Si precisa inoltre che il mappale 122/304 costituisce B.C.N.C. alle unità immobiliari summenzionate identificate al NCEU del Comune di Casaloldo Fg. 6 mappali, 122/301 (appartamento - Bene n. 5), 122/302 (magazzino - Bene n. 6), 122/303 (negozi - Bene n. 7). A tal proposito si veda il capitolo: "Parti comuni" Beni 5, 6 e 7.

Regime patrimoniale

Dal certificato di stato civile / estratto di matrimonio dell'esecutata **** Omissis **** (vd. All. 6) rilasciato dal Comune di Casaloldo in data 28/06/2022, si evince che:

il giorno 28 del mese di Maggio dell'anno 1994 hanno contratto matrimonio in Casaloldo

**** Omissis ****, nato a Mantova (MN) il **** Omissis ****,

**** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il **** Omissis ****

Annotazioni

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

In data 08/11/2021 lo scrivente perito richiedeva all'Ufficio Anagrafe del Comune di Casaloldo certificato di residenza storico e certificato di stato civile / estratto di matrimonio degli esecutati (vd. All. 6); da tali certificati si evince che:

**** Omissis ****, nato a Asola (MN) il **** Omissis ****, risulta coniugato in regime di separazione dei beni con **** Omissis ****, nata a Castiglione delle Stiviere (MN) il **** Omissis ****, dal giorno 09 Marzo dell'anno 2006 (il matrimonio è stato contratto in Medole - MN).

**** Omissis **** nata a Montichiari (BS) il 10/01/1946, C.F. **** Omissis ****, risulta in stato di vedovanza (vd. Certificato di vedovanza in All. 6).

BENE N° 8 - ENTE COMUNE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto 3, identificato al NCEU del Comune di Casaloldo al Fig. 6 mapp. 122/301, 122/302 e 122/303, risulta in proprietà per la quota di 1/4 all'esecutata **** Omissis **** nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, C.F. **** Omissis ****, ad essa pervenuto per i seguenti titoli:

Anteriormente al ventennio l'immobile ubicato in Comune di Casaloldo (MN), identificato con il mapp. 122 del fig. 6 di Catasto Fabbricati risultava intestato a **** Omissis ****, nato a Casaloldo (MN) il 15 maggio 1941, per la quota 8/18 proprietà e ed 1/18 nuda proprietà, gravata quest'ultima dall'usufrutto di **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 26 novembre 1919.

In forza della successione di **** Omissis ****, che era nato a Casaloldo (MN) il 15 maggio 1941, e deceduto a Parma il giorno 23 luglio 1980, di cui alla denuncia registrata presso l'Ufficio del Registro di Castiglione delle Stiviere al n. 19 Vol. 232, anno 1980, trascritta a Castiglione delle Stiviere in data 02/10/1981 ai n.ri 2801/1956, la quota di 8/18 di proprietà e 1/18 di nuda proprietà del mapp. 122 del Fig. 6 del Catasto Fabbricati di Casaloldo (MN) viene devoluta, in forza di legge, a favore del coniuge **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18 dicembre 1941 e della figlia **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, in parti uguali.

L'accettazione tacita dell'eredità di **** Omissis **** è stata trascritta in data 01/08/2014 ai n.ri 2826/2011, in forza di atto Notaio Daniele Molinari di Mantova in data 28/07/2014 rep. n.ri 76214/18589.

N.B.l'usufruttuaria signora **** Omissis **** è deceduta a Castiglione delle Stiviere in data 6 aprile 2017, conseguentemente l'usufrutto ad essa pertocante si è consolidato con la nuda proprietà".

(fonte: Certificato notarile a cura del Notaio Nicola Ariasi agli atti, Storia ventennale degli immobili pignorati a tutto il 16/02/2021, e capitolo: "Provenienza ventennale" del presente elaborato peritale).

Il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto 3, identificato al NCEU del Comune di Casaloldo al Fig. 6 mapp. 122/301, 122/302 e 122/303, risulta in proprietà per la quota di 1/4 all'esecutato **** Omissis **** nato a Asola (MN) il 21/06/1974, C.F. **** Omissis ****, e per la quota di 1/4 a **** Omissis **** nata a Montichiari (BS) il 10/01/1946 C.F. **** Omissis ****, ad essi pervenuto in forza di:

- successione in morte di **** Omissis ****, nato a Casaloldo (MN) il 12/11/1943 e deceduto in data 21/08/2001, di cui alla denuncia registrata a Castiglione delle Stiviere al n. 7 vol. 380 in data 20/02/2002 e successiva denuncia modificativa registrata a Castiglione delle Stiviere al n. 295 Vol. 9990 il 23/07/2014.

(fonte: Certificato notarile a cura del Notaio Nicola Ariasi agli atti, Storia ventennale degli immobili pignorati a tutto il 30/06/2021, e capitolo: "Provenienza ventennale" del presente elaborato peritale).

Si precisa inoltre che il mappale 122/304 costituisce B.C.N.C. alle unità immobiliari summenzionate identificate al NCEU del Comune di Casaloldo Fg. 6 mappali, 122/301 (appartamento - Bene n. 5), 122/302 (magazzino - Bene n. 6), 122/303 (negozio - Bene n. 7). A tal proposito si veda il capitolo: "Parti comuni" Beni 5, 6 e 7.

Regime patrimoniale

Dal certificato di stato civile / estratto di matrimonio dell'esecutata **** Omissis **** (vd. All. 6) rilasciato dal Comune di Casaloldo in data 28/06/2022, si evince che:

il giorno 28 del mese di Maggio dell'anno 1994 hanno contratto matrimonio in Casaloldo

**** Omissis ****, nato a Mantova (MN) il **** Omissis ****,

**** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il **** Omissis ****

Annotazioni

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

In data 08/11/2021 lo scrivente perito richiedeva all'Ufficio Anagrafe del Comune di Casaloldo certificato di residenza storico e certificato di stato civile / estratto di matrimonio degli esecutati (vd. All. 6); da tali certificati si evince che:

**** Omissis ****, nato a Asola (MN) il **** Omissis ****, risulta coniugato in regime di separazione dei beni con **** Omissis ****, nata a Castiglione delle Stiviere (MN) il **** Omissis ****, dal giorno 09 Marzo dell'anno 2006 (il matrimonio è stato contratto in Medole - MN).

**** Omissis **** nata a Montichiari (BS) il 10/01/1946, C.F. **** Omissis ****, risulta in stato di vedovanza (vd. Certificato di vedovanza in All. 6).

CONFINI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 12, PIANO T-1

Nell'insieme, da Nord ed in senso N.E.S.O.:

con part. 427, con part.123, con via Togliatti (part. 122/304), con part. 427 e come meglio in mappa e di fatto.

L'appartamento di cui al Bene n. 5 è confinante da Nord in senso N.E.S.O.:

PIANO TERRA

con part. 122/303, con part. 122/303, con via Togliatti (part. 122/304), con part. 122/305;

PIANO 1

con part. 122/305, con part. 122/303 e 122/303 (vuoto su), con vuoto su via Togliatti (part. 122/304), con vuoto su part. 122/305 e come meglio in mappa e di fatto.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 8, PIANO T

Nell'insieme, da Nord ed in senso N.E.S.O.:

con part. 427, con part.123, con via Togliatti (part. 122/304), con part. 427 e come meglio in mappa e di fatto.

Il magazzino più ampio di cui al Bene n. 6 (part. 122/305) è confinante da Nord in senso N.E.S.O.:

PIANO TERRA

con area cortiva pertinenziale part. 122/304, ancora con area cortiva pertinenziale part. 122/304, part.

122/306 e partt. 122/301 e 303, con partt. 122/301 e 303 e via Togliatti (part. 122/304), con part. 427 (altre ragioni) e come meglio in mappa e di fatto;

Il magazzino meno ampio di cui al Bene n. 6 (part. 122/306) è confinante da Nord in senso N.E.S.O.:

PIANO TERRA

con area cortiva pertinenziale part. 122/304, ancora con area cortiva pertinenziale part. 122/304, ancora con area cortiva pertinenziale part. 122/304, con part. 122/305 e come meglio in mappa e di fatto;

Si segnala, per quanto riguarda il lato Nord del lotto, che il confine di proprietà non coincide con quello delimitato dalla recinzione, bensì con quello da estratto di mappa catastale.

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 10, PIANO T

Nell'insieme, da Nord ed in senso N.E.S.O.:

con part. 427, con part.123, con via Togliatti (part. 122/304), con part. 427 e come meglio in mappa e di fatto.

Il negozio di cui al Bene n. 7 è confinante da Nord in senso N.E.S.O.:

PIANO TERRA

con part. 122/305, con area cortiva pertinenziale part. 122/304, con part. 122/301 e via Togliatti (part. 122/304), con partt. 122/305 e 122/301 e come meglio in mappa e di fatto.

BENE N° 8 - ENTE COMUNE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, PIANO T

Nell'insieme, da Nord ed in senso N.E.S.O.:

con part. 427, con part.123, con via Togliatti (part. 122/304), con part. 427 e come meglio in mappa e di fatto.

L'area pertinenziale di cui al Bene n. 8 è confinante da Nord in senso N.E.S.O.:

con part. 427, con part. 123/8 e via Caduti, con via Togliatti, con partt. 122/306, 122/305, 122/303 e altre ragioni (part. 427) e come meglio in mappa e di fatto.

Si segnala, infine, per quanto riguarda il lato Nord del lotto pertinenziale, che il confine di proprietà non coincide con quello delimitato dalla recinzione, bensì con quello da estratto di mappa catastale.

CONSISTENZA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 12, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	121,40 mq	142,80 mq	1,00	142,80 mq	3,00 m	T-1
Totale superficie convenzionale:				142,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				142,80 mq		

Si ritiene che l'appartamento di cui al Bene n. 5 non sia comodamente divisibile; infatti, le caratteristiche tipologiche e distributive dell'unità immobiliare renderebbero irrealizzabile o realizzabile a pena di notevole deprezzamento il frazionamento dell'immobile stesso; inoltre, si reputa che non sarebbe possibile formare in concreto porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, non compromesso da servitù, pesi o limitazioni eccessivi, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione di tali beni.

Si precisa che il mappale 122/304 costituisce B.C.N.C. alle unità immobiliari identificate al NCEU del Comune di Casaloldo Fg. 6 mappali, 122/301 (appartamento - Bene n. 5), 122/305 e 122/306 (magazzini - Bene n. 6), 122/303 (negozio - Bene n. 7). Per la consistenza di tale Ente comune si veda il capitolo: "Parti comuni" Beni 5, 6 e 7.

All'atto di notifica del pignoramento l'esecutata **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, era intestataria della quota di 1/4 di proprietà dei beni di cui al Lotto 3 (Beni 5, 6 7, 8), ad essa pervenuto per i seguenti titoli:

Anteriormente al ventennio l'immobile ubicato in Comune di Casaloldo (MN), identificato con il mapp. 122 del fg. 6 di Catasto Fabbricati risultava intestato a **** Omissis ****, nato a Casaloldo (MN) il 15 maggio 1941, per la quota 8/18 proprietà e ed 1/18 nuda proprietà, gravata quest'ultima dall'usufrutto di **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 26 novembre 1919.

In forza della successione di **** Omissis ****, che era nato a Casaloldo (MN) il 15 maggio 1941, e deceduto a Parma il giorno 23 luglio 1980, di cui alla denuncia registrata presso l'Ufficio del Registro di Castiglione delle Stiviere al n. 19 Vol. 232, anno 1980, trascritta a Castiglione delle Stiviere in data 02/10/1981 ai n.ri 2801/1956, la quota di 8/18 di proprietà e 1/18 di nuda proprietà del mapp. 122 del Fg. 6 del Catasto Fabbricati di Casaloldo (MN) viene devoluta, in forza di legge, a favore del coniuge **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18 dicembre 1941 e della figlia **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, in parti uguali.

L'accettazione tacita dell'eredità di **** Omissis **** è stata trascritta in data 01/08/2014 ai n.ri 2826/2011, in forza di atto Notaio Daniele Molinari di Mantova in data 28/07/2014 rep. n.ri 76214/18589.

N.B.l'usufruttuaria signora **** Omissis **** è deceduta a Castiglione delle Stiviere in data 6 aprile 2017, conseguentemente l'usufrutto ad essa pertoccante si è consolidato con la nuda proprietà".

(fonte: Certificato notarile a cura del Notaio Nicola Ariasi agli atti, Storia ventennale degli immobili pignorati a tutto il 16/02/2021, e capitolo: "Provenienza ventennale" del presente elaborato peritale).

All'atto di notifica del pignoramento gli esecutati **** Omissis **** nato a Asola (MN) il 21/06/1974, e **** Omissis **** nata a Montichiari (BS) il 10/01/1946, erano intestatari della quota di 1/4 ciascuno del compendio immobiliare di cui al Lotto 3, identificato al NCEU del Comune di Casaloldo al Fg. 6 mapp. 122/301, 122/302 e 122/303, ad essi pervenuto in forza di:

- successione in morte di **** Omissis ****, nato a Casaloldo (MN) il 12/11/1943 e deceduto in data 21/08/2001, di cui alla denuncia registrata a Castiglione delle Stiviere al n. 7 vol. 380 in data 20/02/2002 e successiva denuncia modificativa registrata a Castiglione delle Stiviere al n. 295 Vol. 9990 il 23/07/2014.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 8, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Magazzino / deposito	332,00 mq	361,00 mq	1,00	361,00 mq	5,00 m	T

Magazzino / deposito	78,00 mq	86,00 mq	1,00	86,00 mq	5,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				447,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				447,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si ritiene che i magazzini di cui al Bene n. 6 non siano comodamente divisibili; infatti, le caratteristiche tipologiche e distributive delle unità immobiliari renderebbero irrealizzabile o realizzabile a pena di notevole deprezzamento il frazionamento dell'immobile stesso; inoltre, si reputa che non sarebbe possibile formare in concreto porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, non compromesso da servitù, pesi o limitazioni eccessivi, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione di tali beni.

Si precisa che il mappale 122/304 costituisce B.C.N.C. alle unità immobiliari identificate al NCEU del Comune di Casaloldo Fg. 6 mappali, 122/301 (appartamento - Bene n. 5), 122/305 e 122/306 (magazzini - Bene n. 6), 122/303 (negozio - Bene n. 7). Per la consistenza di tale Ente comune si veda il capitolo: "Parti comuni" Beni 5, 6 e 7.

All'atto di notifica del pignoramento l'esecutata **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, era intestataria della quota di 1/4 di proprietà dei beni di cui al Lotto 3 (Beni 5, 6 e 7), ad essa pervenuto per i seguenti titoli:

Anteriormente al ventennio l'immobile ubicato in Comune di Casaloldo (MN), identificato con il mapp. 122 del fg. 6 di Catasto Fabbricati risultava intestato a **** Omissis ****, nato a Casaloldo (MN) il 15 maggio 1941, per la quota 8/18 proprietà e ed 1/18 nuda proprietà, gravata quest'ultima dall'usufrutto di **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 26 novembre 1919.

In forza della successione di **** Omissis ****, che era nato a Casaloldo (MN) il 15 maggio 1941, e deceduto a Parma il giorno 23 luglio 1980, di cui alla denuncia registrata presso l'Ufficio del Registro di Castiglione delle Stiviere al n. 19 Vol. 232, anno 1980, trascritta a Castiglione delle Stiviere in data 02/10/1981 ai n.ri 2801/1956, la quota di 8/18 di proprietà e 1/18 di nuda proprietà del mapp. 122 del Fg. 6 del Catasto Fabbricati di Casaloldo (MN) viene devoluta, in forza di legge, a favore del coniuge **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18 dicembre 1941 e della figlia **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, in parti uguali.

L'accettazione tacita dell'eredità di **** Omissis **** è stata trascritta in data 01/08/2014 ai n.ri 2826/2011, in forza di atto Notaio Daniele Molinari di Mantova in data 28/07/2014 rep. n.ri 76214/18589.

N.B.l'usufruttuaria signora **** Omissis **** è deceduta a Castiglione delle Stiviere in data 6 aprile 2017, conseguentemente l'usufrutto ad essa pertocante si è consolidato con la nuda proprietà".

(fonte: Certificato notarile a cura del Notaio Nicola Ariasi agli atti, Storia ventennale degli immobili pignorati a tutto il 16/02/2021, e capitolo: "Provenienza ventennale" del presente elaborato peritale).

All'atto di notifica del pignoramento gli esecutati **** Omissis **** nato a Asola (MN) il 21/06/1974, e **** Omissis **** nata a Montichiari (BS) il 10/01/1946, erano intestatari della quota di 1/4 ciascuno del compendio immobiliare di cui al Lotto 3, identificato al NCEU del Comune di Casaloldo al Fg. 6 mapp. 122/301, 122/302 e 122/303, ad essi pervenuto in forza di:

- successione in morte di **** Omissis ****, nato a Casaloldo (MN) il 12/11/1943 e deceduto in data 21/08/2001, di cui alla denuncia registrata a Castiglione delle Stiviere al n. 7 vol. 380 in data 20/02/2002 e successiva denuncia modificativa registrata a Castiglione delle Stiviere al n. 295 Vol. 9990 il 23/07/2014.

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 10, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Negozio	65,00 mq	77,00 mq	1,00	77,00 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				77,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				77,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si ritiene che il negozio di cui al Bene n. 7 non sia comodamente divisibile; infatti, le caratteristiche tipologiche e distributive dell'unità immobiliare renderebbero irrealizzabile o realizzabile a pena di notevole deprezzamento il frazionamento dell'immobile stesso; inoltre, si reputa che non sarebbe possibile formare in concreto porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, non compromesso da servitù, pesi o limitazioni eccessivi, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione di tali beni.

Si precisa che il mappale 122/304 costituisce B.C.N.C. alle unità immobiliari identificate al NCEU del Comune di Casaloldo Fg. 6 mappali, 122/301 (appartamento - Bene n. 5), 122/305 e 122/306 (magazzini - Bene n. 6), 122/303 (negozio - Bene n. 7). Per la consistenza di tale Ente comune si veda il capitolo: "Parti comuni" Beni 5, 6 e 7.

All'atto di notifica del pignoramento l'esecutata **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, era intestataria della quota di 1/4 di proprietà dei beni di cui al Lotto 3 (Beni 5, 6 e 7), ad essa pervenuto per i seguenti titoli:

Anteriormente al ventennio l'immobile ubicato in Comune di Casaloldo (MN), identificato con il mapp. 122 del fg. 6 di Catasto Fabbricati risultava intestato a **** Omissis ****, nato a Casaloldo (MN) il 15 maggio 1941, per la quota 8/18 proprietà e ed 1/18 nuda proprietà, gravata quest'ultima dall'usufrutto di **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 26 novembre 1919.

In forza della successione di **** Omissis ****, che era nato a Casaloldo (MN) il 15 maggio 1941, e deceduto a Parma il giorno 23 luglio 1980, di cui alla denuncia registrata presso l'Ufficio del Registro di Castiglione delle Stiviere al n. 19 Vol. 232, anno 1980, trascritta a Castiglione delle Stiviere in data 02/10/1981 ai n.ri 2801/1956, la quota di 8/18 di proprietà e 1/18 di nuda proprietà del mapp. 122 del Fg. 6 del Catasto Fabbricati di Casaloldo (MN) viene devoluta, in forza di legge, a favore del coniuge **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18 dicembre 1941 e della figlia **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, in parti uguali.

L'accettazione tacita dell'eredità di **** Omissis **** è stata trascritta in data 01/08/2014 ai n.ri 2826/2011, in forza di atto Notaio Daniele Molinari di Mantova in data 28/07/2014 rep. n.ri 76214/18589.

N.B.l'usufruttuaria signora **** Omissis **** è deceduta a Castiglione delle Stiviere in data 6 aprile 2017,

conseguentemente l'usufrutto ad essa pertocante si è consolidato con la nuda proprietà".

(fonte: Certificato notarile a cura del Notaio Nicola Ariasi agli atti, Storia ventennale degli immobili pignorati a tutto il 16/02/2021, e capitolo: "Provenienza ventennale" del presente elaborato peritale).

All'atto di notifica del pignoramento gli esecutati **** Omissis **** nato a Asola (MN) il 21/06/1974, e **** Omissis **** nata a Montichiari (BS) il 10/01/1946, erano intestatari della quota di 1/4 ciascuno del compendio immobiliare di cui al Lotto 3, identificato al NCEU del Comune di Casaloldo al Fg. 6 mapp. 122/301, 122/302 e 122/303, ad essi pervenuto in forza di:

- successione in morte di **** Omissis ****, nato a Casaloldo (MN) il 12/11/1943 e deceduto in data 21/08/2001, di cui alla denuncia registrata a Castiglione delle Stiviere al n. 7 vol. 380 in data 20/02/2002 e successiva denuncia modificativa registrata a Castiglione delle Stiviere al n. 295 Vol. 9990 il 23/07/2014.

BENE N° 8 - ENTE COMUNE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Area pertinenziale	300,00 mq	300,00 mq	0,20	60,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				60,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				60,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il mappale 122/306 costituisce B.C.N.C. alle unità immobiliari identificate al NCEU del Comune di Casaloldo Fg. 6 mappali, 122/301 (appartamento - Bene n. 5), 122/304 e 122/305 (magazzini - Bene n. 6), 122/303 (negozio - Bene n. 7).

Dalla consultazione della Rendita Catastale per il mappale 122/304 (ora 122/306) si evince che la superficie lotto è di 1090 mq; dal momento che la superficie coperta è di 550 mq, l'area pertinenziale comune risulta di mq. 540 circa; da tale superficie (mq. 540) vanno poi detratti mq. 240 corrispondenti alla superficie di strada oggetto di futura cessione al Comune di Casaloldo.

La consistenza dell'Ente Comune, date le sue caratteristiche (area pavimentata in asfalto, ad uso parcheggio per abitazione, negozio e magazzino, nella parte antistante il fronte principale del fabbricato, che si estende poi per tutta la via Togliatti fino all'immissione su via dei Caduti, con linea di confine individuata in centro strada - mezzeria) è conteggiata con coefficiente di riduzione del 80%.

All'atto di notifica del pignoramento l'esecutata **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, era intestataria della quota di 1/4 di proprietà dei beni di cui al Lotto 3 (Beni 5, 6 e 7), ad essa pervenuto per i seguenti titoli:

Anteriormente al ventennio l'immobile ubicato in Comune di Casaloldo (MN), identificato con il mapp. 122 del fg. 6 di Catasto Fabbricati risultava intestato a **** Omissis ****, nato a Casaloldo (MN) il 15 maggio 1941, per la

quota 8/18 proprietà e ed 1/18 nuda proprietà, gravata quest'ultima dall'usufrutto di **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 26 novembre 1919.

In forza della successione di **** Omissis ****, che era nato a Casaloldo (MN) il 15 maggio 1941, e deceduto a Parma il giorno 23 luglio 1980, di cui alla denuncia registrata presso l'Ufficio del Registro di Castiglione delle Stiviere al n. 19 Vol. 232, anno 1980, trascritta a Castiglione delle Stiviere in data 02/10/1981 ai n.ri 2801/1956, la quota di 8/18 di proprietà e 1/18 di nuda proprietà del mapp. 122 del Fg. 6 del Catasto Fabbricati di Casaloldo (MN) viene devoluta, in forza di legge, a favore del coniuge **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18 dicembre 1941 e della figlia **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, in parti uguali.

L'accettazione tacita dell'eredità di **** Omissis **** è stata trascritta in data 01/08/2014 ai n.ri 2826/2011, in forza di atto Notaio Daniele Molinari di Mantova in data 28/07/2014 rep. n.ri 76214/18589.

N.B.l'usufruttuaria signora **** Omissis **** è deceduta a Castiglione delle Stiviere in data 6 aprile 2017, conseguentemente l'usufrutto ad essa pertoccante si è consolidato con la nuda proprietà".

(fonte: Certificato notarile a cura del Notaio Nicola Ariasi agli atti, Storia ventennale degli immobili pignorati a tutto il 16/02/2021, e capitolo: "Provenienza ventennale" del presente elaborato peritale).

All'atto di notifica del pignoramento gli esegutati **** Omissis **** nato a Asola (MN) il 21/06/1974, e **** Omissis **** nata a Montichiari (BS) il 10/01/1946, erano intestatari della quota di 1/4 ciascuno del compendio immobiliare di cui al Lotto 3, identificato al NCEU del Comune di Casaloldo al Fg. 6 mapp. 122/301, 122/302 e 122/303, ad essi pervenuto in forza di:

- successione in morte di **** Omissis ****, nato a Casaloldo (MN) il 12/11/1943 e deceduto in data 21/08/2001, di cui alla denuncia registrata a Castiglione delle Stiviere al n. 7 vol. 380 in data 20/02/2002 e successiva denuncia modificativa registrata a Castiglione delle Stiviere al n. 295 Vol. 9990 il 23/07/2014.

DATI CATASTALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 12, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	122	301		A2	4	6	125 mq	371,85 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Per il compendio immobiliare di cui al Lotto 3 (Beni 5, 6 e 7 - il bene 8 è BCNC) e' stata accertata la corrispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

Per l'appartamento di cui al Bene n. 5 il CTU, in occasione del sopralluogo, riscontrava la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali esistenti reperite presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova, Ufficio Provinciale - Territorio.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 8, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	122	305		C2	4	332	361 mq	360,07 €	T	
	6	122	306		C2	4	78	86 mq	84,6 €	T	

Corrispondenza catastale

Per il compendio immobiliare di cui al Lotto 3 (Beni 5, 6, 7 e 8) e' stata accertata la corrispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

Per i magazzini di cui al Bene n. 6, in occasione del sopralluogo, si riscontravano alcune difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali esistenti reperite presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova, Ufficio Provinciale - Territorio. In particolare, il CTU rilevava una variazione distributiva interna consistente nella presenza di un locale tecnico di modeste dimensioni, delimitato da due tramezzi in muratura, antistanti la nicchia sul vano principale; inoltre, in ottemperanza alla normativa vigente, si presentava la necessità di censire e rappresentare le due porzioni del magazzino, non comunicanti tra loro, in modo distinto (n. 2 schede catastali).

E' stato redatto altresì elaborato planimetrico obbligatorio, stante la presenza di B.C.N.C. (mapp. 122/304 - Bene n. 8).

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 10, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	122	303		C1	6	65	61 mq	852,67 €	T	

Per il compendio immobiliare di cui al Lotto 3 (Beni 5, 6, 7 e 8) e' stata accertata la corrispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

BENE 7

Per il negozio di cui al Bene n. 7 il CTU, in occasione del sopralluogo, riscontrava la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali esistenti reperite presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova, Ufficio Provinciale - Territorio.

BENE N° 8 - ENTE COMUNE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	122	304		E					T	

Corrispondenza catastale

Per il compendio immobiliare di cui al Lotto 3 e' stata accertata la corrispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

Per l'Ente Comune di cui al Bene n. 8 il CTU, in occasione del sopralluogo, riscontrava la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'Estratto di mappa esistente reperito presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova, Ufficio Provinciale - Territorio.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 12, PIANO T-1

L'unità immobiliare di cui al Bene n. 5 presenta finiture di livello medio. L'appartamento, presumibilmente non abitato da tempo, necessita di interventi di manutenzione ordinaria (tinteggiatura di pareti e soffitti, prudenziale revisione serramenti e avvolgibili, etc.), come attestato dalla documentazione fotografica di sopralluogo (vd. All. 1).

Dall'esame degli atti visionati presso l'U.T. del Comune di Casaloldo non è emersa documentazione inerente il collaudo statico del fabbricato e le certificazioni degli impianti.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico. Dell'impianto termoidraulico sono presenti i termosifoni, ma non è stata reperita la caldaia.

Si presume che gli impianti siano da adeguare e/o sostituire. Data l'assenza del Collaudo statico, non si è in grado di descrivere dettagliatamente le caratteristiche strutturali del fabbricato.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 8, PIANO T

L'unità immobiliare di cui al Bene n. 6, magazzino, presenta su alcune pareti localizzate macchie di umidità con distacco della pittura e necessita, quindi, di interventi di risanamento e ritinteggiatura (ove necessario).

Non avendo potuto effettuare una verifica puntuale dei serramenti (di tipo industriale), si ritiene opportuno, prudenzialmente, prevedere la revisione degli stessi, non escludendo eventuali sostituzioni.

Dall'esame degli atti visionati presso l'U.T. del Comune di Casaloldo non è emersa documentazione inerente il collaudo statico e le certificazioni degli impianti.

Il magazzino è dotato di impianto elettrico.

Si presume che gli impianti presenti, di formazione non recente, siano da adeguare, integrare e/o sostituire. Data l'assenza del Collaudo statico, non si è in grado di descrivere dettagliatamente le caratteristiche strutturali del fabbricato.

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 10, PIANO T

L'unità immobiliare di cui al Bene n. 7 presenta finiture di livello medio e necessita di interventi di manutenzione ordinaria (tinteggiatura di pareti e soffitti, prudenziale revisione serramenti e avvolgibili, etc.), come attestato dalla documentazione fotografica di sopralluogo (vd. All. 1).

Dall'esame degli atti visionati presso l'U.T. del Comune di Casaloldo non è emersa documentazione inerente il collaudo statico del fabbricato e le certificazioni degli impianti.

Si presume, pertanto, che gli impianti siano da adeguare e/o sostituire.

Data l'assenza del Collaudo statico, non si è in grado di descrivere dettagliatamente le caratteristiche strutturali del fabbricato.

BENE N° 8 - ENTE COMUNE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, PIANO T

L'Ente comune di cui al Bene n. 8, pavimentato in asfalto, per quanto riguarda la porzione antistante il fronte principale del fabbricato, è in uno stato manutentivo non ottimale, come attestato dalla documentazione fotografica in All. 1. La superficie asfaltata è caratterizzata da rappezzi e in alcuni punti deteriorata.

PARTI COMUNI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 12, PIANO T-1

Il mappale 122/304 costituisce B.C.N.C. alle unità immobiliari di cui al NCEU del Comune di Casaloldo Fg. 6 mappali, 122/301 (appartamento - Bene n. 5), 122/305 e 122/306 (magazzini - Bene n. 6), 122/303 (negozio - Bene n. 7) - vd. All. 3.

Si precisa che l'Ente Comune in questione, pavimentato in asfalto, funge da parcheggio per abitazione, negozio e

magazzino, nella parte antistante il fronte principale del fabbricato, estendendosi poi per tutta la via Togliatti fino all'immissione su via dei Caduti (con linea di confine mapp. 122/304 individuata in centro strada - mezzeria).

Si evidenzia che, per quanto si è potuto accertare presso l'U.T. del Comune di Casaloldo, la porzione dell'area pertinenziale ad uso strada dovrà essere oggetto di futura cessione al Comune.

Dalla consultazione della Rendita Catastale per il mappale 122/304 si evince che la superficie lotto è di 1090 mq; dal momento che la superficie coperta è di 550 mq, l'area pertinenziale comune risulta di mq. 540 circa; da tale superficie (mq. 540) vanno poi sottratti mq. 240 corrispondenti alla superficie di strada oggetto di futura cessione al Comune di Casaloldo.

Per maggiori approfondimenti e stima si rimanda al Bene n. 8 Lotto 3, Ente Comune.

Si segnala, infine, per quanto riguarda il lato Nord del lotto pertinenziale, che il confine di proprietà non coincide con quello delimitato dalla recinzione, bensì con quello da estratto di mappa catastale.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 8, PIANO T

Il mappale 122/304 costituisce B.C.N.C. alle unità immobiliari di cui al NCEU del Comune di Casaloldo Fg. 6 mappali, 122/301 (appartamento - Bene n. 5), 122/305 e 122/306 (magazzini - Bene n. 6), 122/303 (negozi - Bene n. 7) - vd. All. 3.

Si precisa che l'Ente Comune in questione, pavimentato in asfalto, funge da parcheggio per abitazione, negozio e magazzino, nella parte antistante il fronte principale del fabbricato, estendendosi poi per tutta la via Togliatti fino all'immissione su via dei Caduti (con linea di confine mapp. 122/304 individuata in centro strada - mezzeria).

Si evidenzia che, per quanto si è potuto accertare presso l'U.T. del Comune di Casaloldo, la porzione dell'area pertinenziale ad uso strada dovrà essere oggetto di futura cessione al Comune.

Dalla consultazione della Rendita Catastale per il mappale 122/304 si evince che la superficie lotto è di 1090 mq; dal momento che la superficie coperta è di 550 mq, l'area pertinenziale comune risulta di mq. 540 circa; da tale superficie (mq. 540) vanno poi sottratti mq. 240 corrispondenti alla superficie di strada oggetto di futura cessione al Comune di Casaloldo.

Per maggiori approfondimenti e stima si rimanda al Bene n. 8 Lotto 3, Ente Comune.

Si segnala, infine, per quanto riguarda il lato Nord del lotto pertinenziale, che il confine di proprietà non coincide con quello delimitato dalla recinzione, bensì con quello da estratto di mappa catastale.

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 10, PIANO T

Il mappale 122/304 costituisce B.C.N.C. alle unità immobiliari di cui al NCEU del Comune di Casaloldo Fg. 6 mappali, 122/301 (appartamento - Bene n. 5), 122/305 e 122/306 (magazzini - Bene n. 6), 122/303 (negozi - Bene n. 7) - vd. All. 3.

Si precisa che l'Ente Comune in questione, pavimentato in asfalto, funge da parcheggio per abitazione, negozio e magazzino, nella parte antistante il fronte principale del fabbricato, estendendosi poi per tutta la via Togliatti fino all'immissione su via dei Caduti (con linea di confine mapp. 122/304 individuata in centro strada - mezzeria).

Si evidenzia che, per quanto si è potuto accertare presso l'U.T. del Comune di Casaloldo, la porzione dell'area pertinenziale ad uso strada dovrà essere oggetto di futura cessione al Comune.

Dalla consultazione della Rendita Catastale per il mappale 122/304 si evince che la superficie lotto è di 1090

mq; dal momento che la superficie coperta è di 550 mq, l'area pertinenziale comune risulta di mq. 540 circa; da tale superficie (mq. 540) vanno poi sottratti mq. 240 corrispondenti alla superficie di strada oggetto di futura cessione al Comune di Casaloldo.

Per maggiori approfondimenti e stima si rimanda al Bene n. 8 Lotto 3, Ente Comune.

Si segnala, infine, per quanto riguarda il lato Nord del lotto pertinenziale, che il confine di proprietà non coincide con quello delimitato dalla recinzione, bensì con quello da estratto di mappa catastale.

BENE N° 8 - ENTE COMUNE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, PIANO T

Il mappale 122/304 costituisce B.C.N.C. alle unità immobiliari di cui al NCEU del Comune di Casaloldo Fg. 6 mappali, 122/301 (appartamento - Bene n. 5), 122/305 e 122/306 (magazzini - Bene n. 6), 122/303 (negozi - Bene n. 7) - vd. All. 3.

Si precisa che l'Ente Comune in questione, pavimentato in asfalto, funge da parcheggio per abitazione, negozio e magazzino, nella parte antistante il fronte principale del fabbricato, estendendosi poi per tutta la via Togliatti fino all'immissione su via dei Caduti (con linea di confine mapp. 122/304 individuata in centro strada - mezzeria).

Si evidenzia che, per quanto si è potuto accertare presso l'U.T. del Comune di Casaloldo, la porzione dell'area pertinenziale ad uso strada dovrà essere oggetto di futura cessione al Comune.

Dalla consultazione della Rendita Catastale per il mappale 122/304 si evince che la superficie lotto è di 1090 mq; dal momento che la superficie coperta è di 550 mq, l'area pertinenziale comune risulta di mq. 540 circa; da tale superficie (mq. 540) vanno poi sottratti mq. 240 corrispondenti alla superficie di strada oggetto di futura cessione al Comune di Casaloldo.

Si segnala, infine, per quanto riguarda il lato Nord del lotto pertinenziale, che il confine di proprietà non coincide con quello delimitato dalla recinzione, bensì con quello da estratto di mappa catastale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 12, PIANO T-1

Il compendio immobiliare in esame non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Per quanto è stato possibile accertare, i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o usi civici.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 8, PIANO T

Il compendio immobiliare in esame non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Per quanto è stato possibile accertare, i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o usi civici.

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 10, PIANO T

Il compendio immobiliare in esame non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Per quanto è stato possibile accertare, i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o usi civici.

BENE N° 8 - ENTE COMUNE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, PIANO T

Il compendio immobiliare in esame di cui al Lotto 3 non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Per quanto è stato possibile accertare, i beni pignorati di al presente lotto non sono gravati da censo, livello o usi civici.

Si precisa che per quanto si è potuto accertare presso l'U.T. del Comune di Casaloldo, la porzione dell'area pertinenziale (B.C.N.C.) ad uso strada che si estende per tutta la via Togliatti fino all'immissione su via dei Caduti (con linea di confine mapp. 122/304 individuata in estratto di mappa in centro strada - mezzeria), dovrà essere oggetto di futura cessione al Comune.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 12, PIANO T-1

L'appartamento ai piani terra e primo (Bene n. 5), insieme ai magazzini (Bene n. 6) e al negozio (Bene n. 7), fa parte di un fabbricato a destinazione d'uso mista (residenziale, artigianale e commerciale) di uno/due piani f.t., edificato ante 01/09/1967, successivamente oggetto di interventi meglio descritti nel capitolo: "Regolarità edilizia".

L'intero fabbricato ha facciate esterne intonacate e dipinte, aperture disposte in modo regolare.

L'assetto distributivo dell'unità abitativa (Bene n. 5) è il seguente: al piano terra, ingresso e lavanderia; al primo piano, atrio, cucina, soggiorno, due camere da letto (una singola e una matrimoniale) ripostiglio, disbrigo, bagno. I due livelli sono collegati dalla scala interna.

L'esposizione è Sud per ingresso e lavanderia al piano terra e su tutti i lati al piano primo. L'altezza interna dei locali è di ml. 3,00 circa per entrambi i piani.

Per quanto riguarda le finiture dell'appartamento si precisa che: i muri interni sono intonacati e tinteggiati; i pavimenti e il rivestimento del bagno sono in mattonelle di ceramica; gli infissi esterni (finestre) sono in legno tinto noce, con avvolgibili (tapparelle); l'ingresso a piano terra ha un serramento in alluminio e vetro.

La scala interna e il pianerottolo di arrivo al primo piano sono rivestiti in marmo lucido.

L'unità immobiliare di cui al Bene n. 5 presenta finiture di livello medio. L'appartamento, presumibilmente non abitato da tempo, necessita di interventi di manutenzione ordinaria (tinteggiatura di pareti e soffitti, prudenziale revisione serramenti e avvolgibili, etc.), come attestato dalla documentazione fotografica di sopralluogo (vd. All. 1).

Dall'esame degli atti visionati presso l'U.T. del Comune di Casaloldo non è emersa documentazione inerente il collaudo statico e le certificazioni degli impianti.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico. Dell'impianto termoidraulico sono presenti i termosifoni, ma non è stata reperita la caldaia.

Si presume che gli impianti, di formazione non recente, siano da adeguare, integrare e/o sostituire. Data l'assenza del Collaudo statico, non si è in grado di descrivere dettagliatamente le caratteristiche strutturali del fabbricato.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 8, PIANO T

I magazzini al piano terra (Bene n. 6), insieme all'appartamento (Bene n. 5) e al negozio (Bene n. 7), sono parte di un fabbricato a destinazione d'uso mista (residenziale, artigianale e commerciale) di uno/due piani f.t., edificato ante 01/09/1967, successivamente oggetto di interventi meglio descritti nel capitolo: "Regolarità edilizia".

L'intero fabbricato ha facciate esterne intonacate e dipinte, aperture disposte in modo regolare.

L'assetto distributivo delle unità a magazzino (Bene n. 6) è il seguente: al piano terra, due ampi vani a magazzino ed un locale tecnico, di più recente formazione, oggetto di variazione catastale; un vano a magazzino adiacente ai precedenti, ma con ingresso autonomo, ad Est.

L'esposizione è su tutti i lati. L'altezza interna media dei locali è di ml. 5,00 circa per entrambi i vani.

Per quanto riguarda le finiture del magazzino si precisa che: i muri interni sono intonacati e tinteggiati; i pavimenti sono in battuto di calcestruzzo; gli infissi esterni sono di tipo industriale; in particolare, gli accessi hanno serramenti in alluminio scorrevoli o ad anta.

L'unità immobiliare di cui al Bene n. 6, caratterizzata da tipologia e finiture industriali, presenta su alcune pareti localizzate macchie di umidità con distacco della pittura e necessita, quindi, di interventi di risanamento e ritinteggiatura (ove necessario).

Non avendo potuto effettuare una verifica puntuale dei serramenti (di tipo industriale), si ritiene opportuno, prudenzialmente, prevedere la revisione degli stessi, non escludendo eventuali sostituzioni.

Dall'esame degli atti visionati presso l'U.T. del Comune di Casaloldo non è emersa documentazione inerente il collaudo statico e le certificazioni degli impianti.

I magazzini sono dotati di impianto elettrico.

Si presume che gli impianti presenti, di formazione non recente, siano da adeguare, integrare e/o sostituire. Data l'assenza del Collaudo statico, non si è in grado di descrivere dettagliatamente le caratteristiche strutturali del fabbricato.

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 10, PIANO T

Il negozio al piano terra (Bene n. 7), insieme al magazzino (Bene n. 6) e all'appartamento (Bene n. 5), fa parte di un fabbricato a destinazione d'uso mista (residenziale, artigianale e commerciale) di uno/due piani f.t., edificato ante 01/09/1967, successivamente oggetto di interventi meglio descritti nel capitolo: "Regolarità edilizia".

L'intero fabbricato ha facciate esterne intonacate e dipinte e aperture disposte in modo regolare.

L'assetto distributivo dell'unità immobiliare (Bene n. 7) è il seguente: ingresso - negozio, corridoio di distribuzione ad appartamento (Bene n. 5) e magazzino (Bene n. 6), corridoio di distribuzione a ripostiglio e servizio igienico pertinenziali.

L'esposizione è Sud e Est. L'altezza interna dei locali è di ml. 3,00 circa.

Per quanto riguarda le finiture si precisa che: i muri interni sono intonacati e tinteggiati; i pavimenti sono in mattonelle di ceramica; i serramenti esterni sono in legno tinto noce, con avvolgibili (tapparelle). Le porte interne sono in legno tinto noce.

L'unità immobiliare di cui al Bene n. 7 presenta finiture di livello medio e necessita di interventi di manutenzione ordinaria (tinteggiatura di pareti e soffitti, prudenziale revisione serramenti e avvolgibili, etc.), come attestato dalla documentazione fotografica di sopralluogo (vd. All. 1).

Dall'esame degli atti visionati presso l'U.T. del Comune di Casaloldo non è emersa documentazione inerente il

collaudo statico del fabbricato e le certificazioni degli impianti.

Si presume, pertanto, che gli impianti siano da adeguare e/o sostituire.

Data l'assenza del Collaudo statico, non si è in grado di descrivere dettagliatamente le caratteristiche strutturali del fabbricato.

BENE N° 8 - ENTE COMUNE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, PIANO T

Come esposto anche nel capitolo "Parti comuni" dei Beni 5, 6 e 7, il mappale 122/304 (Bene n.8) costituisce B.C.N.C. alle unità immobiliari di cui al NCEU del Comune di Casaloldo Fg. 6 mappali, 122/301 (appartamento - Bene n. 5), 122/305 e 122/306 (magazzini - Bene n. 6), 122/303 (negozio - Bene n. 7) - vd. All. 3.

Tale Ente Comune, pavimentato in asfalto, funge da parcheggio per abitazione, negozio e magazzino, nella parte antistante il fronte principale del fabbricato a destinazione d'uso mista oggetto di stima e si estende poi per tutta la via Togliatti fino all'immissione su via dei Caduti (con linea di confine mapp. 122/304 individuata in estratto di mappa in centro strada - mezzeria).

La porzione di tale bene (Bene n. 8) antistante il fronte principale del fabbricato, è in uno stato manutentivo non ottimale, come attestato dalla documentazione fotografica in All. 1. La superficie asfaltata, infatti, è caratterizzata da rappezzi e, in alcuni punti, deteriorata.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 12, PIANO T-1

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare (Bene n. 5) risultava libera da persone, come attestato anche dalla documentazione fotografica in All. 1, che documenta altresì la presenza all'interno dell'appartamento di cose presumibilmente di proprietà dei debitori e non oggetto della presente procedura esecutiva.

Per quanto possibile accertare, non risulta che il bene sia locato.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 8, PIANO T

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare part. 122/305 (Bene 6) risultava libera da cose e persone; il magazzino part. 122/306 risultava ingombro da materiale su di un lato, come attestato anche dalla documentazione fotografica in All. 1.

Per quanto possibile accertare, non risulta che il bene sia locato.

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 10, PIANO T

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare (Bene 7) era libera da persone e cose (salvo limitati arredi fissi nel negozio) come attestato anche dalla documentazione fotografica in All. 1.

Per quanto possibile accertare, non risulta che il bene sia locato.

BENE N° 8 - ENTE COMUNE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, PIANO T

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Si rimanda ai capitoli Stato di occupazione dei Beni 5, 6 e 7 dei quali il Bene n. 8 costituisce B.C.N.C.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 12, PIANO T-1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che il Certificato notarile a cura del Notaio Nicola Ariasi agli atti fornisce la Storia ventennale degli immobili pignorati di cui al Lotto 3, a tutto il 16/02/2021, esclusivamente per le quote in carico all'esecutata **** Omissis ****. Per tale motivo si ritiene preferibile, onde evitare fraintendimenti e imprecisioni, riportare estratto del Certificato notarile stesso anzichè compilare l'elenco atti.

"2) Anteriormente al ventennio l'immobile ubicato in Comune di Casaloldo (MN), identificato con il mapp. 122 del fg. 6 di Catasto Fabbricati risultava intestato a **** Omissis ****, nato a Casaloldo (MN) il 15 maggio 1941, per la quota 8/18 proprietà e ed 1/18 nuda proprietà, gravata quest'ultima dall'usufrutto di **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 26 novembre 1919, ad esso pervenuto per i seguenti titoli:

- denuncia di successione di **** Omissis ****, che era nato il 24 marzo 1912 a Casaloldo (MN) ed ivi deceduto in data 28 ottobre 1970; denuncia registrata ad Asola al n. 16 Vol. 197 anno 1971, trascritta a Castiglione delle Stiviere il 14/04/1971 ai n.ri 994/695;

- atto di compravendita in data 16/11/1970 n. 13125 di rep. Notaio Vittorio Dellapina di Asola (MN), registrato ad Asola il 05/12/1970 al n. 1061 Vol. 96, ivi trascritto il giorno 12/12/1970 ai n.ri 3329/2119.

- atto di compravendita in data 15/07/1977 n.ri 20664/8623 di rep. Notaio Massimo Aporti di Mantova, trascritto il giorno 25/07/1977 ai n.ri 1709/1292.

3) In forza della successione di **** Omissis ****, che era nato a Casaloldo (MN) il 15 maggio 1941, e deceduto a Parma il giorno 23 luglio 1980, di cui alla denuncia registrata presso l'Ufficio del Registro di Castiglione delle Stiviere al n. 19 Vol. 232, anno 1980, trascritta a Castiglione delle Stiviere in data 02/10/1981 ai n.ri



2801/1956, la quota di 8/18 di proprietà e 1/18 di nuda proprietà del mapp. 122 del Fg. 6 del Catasto Fabbricati di Casaloldo (MN) viene devoluta, in forza di legge, a favore del coniuge **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18 dicembre 1941 e della figlia **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, in parti uguali.

L'accettazione tacita dell'eredità di **** Omissis **** è stata trascritta in data 01/08/2014 ai n.ri 2826/2011, in forza di atto Notaio Daniele Molinari di Mantova in data 28/07/2014 rep. n.ri 76214/18589.

(*) N.B. l'usufruttuaria signora **** Omissis **** è deceduta a Castiglione delle Stiviere in data 6 aprile 2017, conseguentemente l'usufrutto ad essa pertocante si è consolidato con la nuda proprietà".

Si precisa che il Certificato notarile a cura del Notaio Nicola Ariasi agli atti fornisce la Storia ventennale degli immobili pignorati di cui al Lotto 3, a tutto il 30/06/2021, esclusivamente per le quote in carico agli esecutati **** Omissis **** e **** Omissis ****. Per tale motivo si ritiene preferibile, onde evitare fraintendimenti e imprecisioni, riportare estratto del Certificato notarile stesso anzichè compilare l'elenco atti.

"2) Anteriormente al ventennio l'immobile ubicato in Comune di Casaloldo (MN), identificato con il mapp. 122 del fg. 6 di Catasto Fabbricati risultava intestato a **** Omissis ****, nato a Casaloldo (MN) il 12 novembre 1943, per la quota 8/18 proprietà e ed 1/18 nuda proprietà, gravata quest'ultima dall'usufrutto di **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 26 novembre 1919, ad esso pervenuto per i seguenti titoli:

- denuncia di successione di **** Omissis ****, che era nato il 24 marzo 1912 a Casaloldo (MN) ed ivi deceduto in data 28 ottobre 1970; denuncia registrata ad Asola al n. 16 Vol. 197 anno 1971, trascritta a Castiglione delle Stiviere il 19/04/1971 ai n.ri 994/695;

- atto di compravendita in data 16/11/1970 n. 13125 di rep. Notaio Vittorio Dellapina di Asola (MN), registrato ad Asola il 05/12/1970 al n. 1061 Vol. 96, trascritto a Castiglione delle Stiviere il giorno 12/12/1970 ai n.ri 3329/2119;

- atto di compravendita in data 15/07/1977 n.ri 20664/8623 di rep. Notaio Massimo Aporti di Mantova, trascritto a Castiglione delle Stiviere il giorno 25/07/1977 ai n.ri 1709/1292;

- successione in morte di **** Omissis ****, nato a Casaloldo (MN) il 12/11/1943 e deceduto in data 21/08/2001, di cui alla denuncia registrata a Castiglione delle Stiviere al n. 7 vol. 380 in data 20/02/2002 e successiva denuncia modificativa registrata a Castiglione delle Stiviere al n. 295 Vol. 9990 il 23/07/2014.

Si precisa che gli atti di provenienza non sono stati depositati; non sarà inoltre possibile inserirne copia in allegato in quanto non forniti dagli esecutati.

Per le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati si rimanda al capitolo: "Formalità pregiudizievoli".

Non sussistono "Vincoli od oneri condominiali", infatti, il compendio oggetto di stima non è inserito in contesto condominiale.

Dall'esame della documentazione agli atti (con particolare riguardo alla certificazione notarile) non è emersa, per quanto possibile accertare, la sussistenza di diritti di usufrutto (*), uso e abitazione.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 8, PIANO T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che il Certificato notarile a cura del Notaio Nicola Ariasi agli atti fornisce la Storia ventennale degli immobili pignorati di cui al Lotto 3, a tutto il 16/02/2021, esclusivamente per le quote in carico all'esecutata **** Omissis ****. Per tale motivo si ritiene preferibile, onde evitare fraintendimenti e imprecisioni, riportare estratto del Certificato notarile stesso anzichè compilare l'elenco atti.

"2) Anteriormente al ventennio l'immobile ubicato in Comune di Casaloldo (MN), identificato con il mapp. 122 del fg. 6 di Catasto Fabbricati risultava intestato a **** Omissis ****, nato a Casaloldo (MN) il 15 maggio 1941, per la quota 8/18 proprietà e ed 1/18 nuda proprietà, gravata quest'ultima dall'usufrutto di **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 26 novembre 1919, ad esso pervenuto per i seguenti titoli:

- denuncia di successione di **** Omissis ****, che era nato il 24 marzo 1912 a Casaloldo (MN) ed ivi deceduto in data 28 ottobre 1970; denuncia registrata ad Asola al n. 16 Vol. 197 anno 1971, trascritta a Castiglione delle Stiviere il 14/04/1971 ai n.ri 994/695;

- atto di compravendita in data 16/11/1970 n. 13125 di rep. Notaio Vittorio Dellapina di Asola (MN), registrato ad Asola il 05/12/1970 al n. 1061 Vol. 96, ivi trascritto il giorno 12/12/1970 ai n.ri 3329/2119.

- atto di compravendita in data 15/07/1977 n.ri 20664/8623 di rep. Notaio Massimo Aporti di Mantova, trascritto il giorno 25/07/1977 ai n.ri 1709/1292.

3) In forza della successione di **** Omissis ****, che era nato a Casaloldo (MN) il 15 maggio 1941, e deceduto a Parma il giorno 23 luglio 1980, di cui alla denuncia registrata presso l'Ufficio del Registro di Castiglione delle Stiviere al n. 19 Vol. 232, anno 1980, trascritta a Castiglione delle Stiviere in data 02/10/1981 ai n.ri 2801/1956, la quota di 8/18 di proprietà e 1/18 di nuda proprietà del mapp. 122 del Fg. 6 del Catasto Fabbricati di Casaloldo (MN) viene devoluta, in forza di legge, a favore del coniuge **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18 dicembre 1941 e della figlia **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, in parti uguali.

L'accettazione tacita dell'eredità di **** Omissis **** è stata trascritta in data 01/08/2014 ai n.ri 2826/2011, in forza di atto Notaio Daniele Molinari di Mantova in data 28/07/2014 rep. n.ri 76214/18589.

(*) N.B. l'usufruttuaria signora **** Omissis **** è deceduta a Castiglione delle Stiviere in data 6 aprile 2017, conseguentemente l'usufrutto ad essa pertocante si è consolidato con la nuda proprietà".

Si precisa che il Certificato notarile a cura del Notaio Nicola Ariasi agli atti fornisce la Storia ventennale degli immobili pignorati di cui al Lotto 3, a tutto il 30/06/2021, esclusivamente per le quote in carico agli esecutati **** Omissis **** e **** Omissis ****. Per tale motivo si ritiene preferibile, onde evitare fraintendimenti e imprecisioni, riportare estratto del Certificato notarile stesso anzichè compilare l'elenco atti.

"2) Anteriormente al ventennio l'immobile ubicato in Comune di Casaloldo (MN), identificato con il mapp. 122 del fg. 6 di Catasto Fabbricati risultava intestato a **** Omissis ****, nato a Casaloldo (MN) il 12 novembre 1943, per la quota 8/18 proprietà e ed 1/18 nuda proprietà, gravata quest'ultima dall'usufrutto di **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 26 novembre 1919, ad esso pervenuto per i seguenti titoli:

- denuncia di successione di **** Omissis ****, che era nato il 24 marzo 1912 a Casaloldo (MN) ed ivi deceduto in data 28 ottobre 1970; denuncia registrata ad Asola al n. 16 Vol. 197 anno 1971, trascritta a Castiglione delle Stiviere il 19/04/1971 ai n.ri 994/695;

- atto di compravendita in data 16/11/1970 n. 13125 di rep. Notaio Vittorio Dellapina di Asola (MN), registrato ad Asola il 05/12/1970 al n. 1061 Vol. 96, trascritto a Castiglione delle Stiviere il giorno 12/12/1970 ai n.ri 3329/2119;

- atto di compravendita in data 15/07/1977 n.ri 20664/8623 di rep. Notaio Massimo Aporti di Mantova, trascritto a Castiglione delle Stiviere il giorno 25/07/1977 ai n.ri 1709/1292;

- successione in morte di **** Omissis ****, nato a Casaloldo (MN) il 12/11/1943 e deceduto in data 21/08/2001, di cui alla denuncia registrata a Castiglione delle Stiviere al n. 7 vol. 380 in data 20/02/2002 e successiva denuncia modificativa registrata a Castiglione delle Stiviere al n. 295 Vol. 9990 il 23/07/2014.

Si precisa che gli atti di provenienza non sono stati depositati; non sarà inoltre possibile inserirne copia in allegato in quanto non forniti dagli esecutati.

Per le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati si rimanda al capitolo: "Formalità pregiudizievoli".

Non sussistono "Vincoli od oneri condominiali", infatti, il compendio oggetto di stima non è inserito in contesto condominiale.

Dall'esame della documentazione agli atti (con particolare riguardo alla certificazione notarile) non è emersa, per quanto possibile accertare, la sussistenza di diritti di usufrutto (*), uso e abitazione.

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 10, PIANO T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che il Certificato notarile a cura del Notaio Nicola Ariasi agli atti fornisce la Storia ventennale degli immobili pignorati di cui al Lotto 3, a tutto il 16/02/2021, esclusivamente per le quote in carico all'esecutata **** Omissis ****. Per tale motivo si ritiene preferibile, onde evitare fraintendimenti e imprecisioni, riportare estratto del Certificato notarile stesso anziché compilare l'elenco atti.

"2) Anteriormente al ventennio l'immobile ubicato in Comune di Casaloldo (MN), identificato con il mapp. 122 del fg. 6 di Catasto Fabbricati risultava intestato a **** Omissis ****, nato a Casaloldo (MN) il 15 maggio 1941, per la quota 8/18 proprietà e ed 1/18 nuda proprietà, gravata quest'ultima dall'usufrutto di **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 26 novembre 1919, ad esso pervenuto per i seguenti titoli:

- denuncia di successione di **** Omissis ****, che era nato il 24 marzo 1912 a Casaloldo (MN) ed ivi deceduto in data 28 ottobre 1970; denuncia registrata ad Asola al n. 16 Vol. 197 anno 1971, trascritta a Castiglione delle Stiviere il 14/04/1971 ai n.ri 994/695;

- atto di compravendita in data 16/11/1970 n. 13125 di rep. Notaio Vittorio Dellapina di Asola (MN), registrato ad Asola il 05/12/1970 al n. 1061 Vol. 96, ivi trascritto il giorno 12/12/1970 ai n.ri 3329/2119.

- atto di compravendita in data 15/07/1977 n.ri 20664/8623 di rep. Notaio Massimo Aporti di Mantova, trascritto il giorno 25/07/1977 ai n.ri 1709/1292.

3) In forza della successione di **** Omissis ****, che era nato a Casaloldo (MN) il 15 maggio 1941, e deceduto a Parma il giorno 23 luglio 1980, di cui alla denuncia registrata presso l'Ufficio del Registro di Castiglione delle Stiviere al n. 19 Vol. 232, anno 1980, trascritta a Castiglione delle Stiviere in data 02/10/1981 ai n.ri 2801/1956, la quota di 8/18 di proprietà e 1/18 di nuda proprietà del mapp. 122 del Fg. 6 del Catasto Fabbricati di Casaloldo (MN) viene devoluta, in forza di legge, a favore del coniuge **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18 dicembre 1941 e della figlia **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, in parti uguali.

L'accettazione tacita dell'eredità di **** Omissis **** è stata trascritta in data 01/08/2014 ai n.ri 2826/2011, in forza di atto Notaio Daniele Molinari di Mantova in data 28/07/2014 rep. n.ri 76214/18589.

(*) N.B. l'usufruttuaria signora **** Omissis **** è deceduta a Castiglione delle Stiviere in data 6 aprile 2017, conseguentemente l'usufrutto ad essa pertocante si è consolidato con la nuda proprietà".

Si precisa che il Certificato notarile a cura del Notaio Nicola Ariasi agli atti fornisce la Storia ventennale degli immobili pignorati di cui al Lotto 3, a tutto il 30/06/2021, esclusivamente per le quote in carico agli esecutati **** Omissis **** e **** Omissis ****. Per tale motivo si ritiene preferibile, onde evitare fraintendimenti e imprecisioni, riportare estratto del Certificato notarile stesso anzichè compilare l'elenco atti.

"2) Anteriormente al ventennio l'immobile ubicato in Comune di Casaloldo (MN), identificato con il mapp. 122 del fg. 6 di Catasto Fabbricati risultava intestato a **** Omissis ****, nato a Casaloldo (MN) il 12 novembre 1943, per la quota 8/18 proprietà e ed 1/18 nuda proprietà, gravata quest'ultima dall'usufrutto di **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 26 novembre 1919, ad esso pervenuto per i seguenti titoli:

- denuncia di successione di **** Omissis ****, che era nato il 24 marzo 1912 a Casaloldo (MN) ed ivi deceduto in data 28 ottobre 1970; denuncia registrata ad Asola al n. 16 Vol. 197 anno 1971, trascritta a Castiglione delle Stiviere il 19/04/1971 ai n.ri 994/695;

- atto di compravendita in data 16/11/1970 n. 13125 di rep. Notaio Vittorio Dellapina di Asola (MN), registrato ad Asola il 05/12/1970 al n. 1061 Vol. 96, trascritto a Castiglione delle Stiviere il giorno 12/12/1970 ai n.ri 3329/2119;

- atto di compravendita in data 15/07/1977 n.ri 20664/8623 di rep. Notaio Massimo Aporti di Mantova, trascritto a Castiglione delle Stiviere il giorno 25/07/1977 ai n.ri 1709/1292;

- successione in morte di **** Omissis ****, nato a Casaloldo (MN) il 12/11/1943 e deceduto in data 21/08/2001, di cui alla denuncia registrata a Castiglione delle Stiviere al n. 7 vol. 380 in data 20/02/2002 e successiva denuncia modificativa registrata a Castiglione delle Stiviere al n. 295 Vol. 9990 il 23/07/2014.

Si precisa che gli atti di provenienza non sono stati depositati; non sarà inoltre possibile inserirne copia in allegato in quanto non forniti dagli esecutati.

Per le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati si rimanda al capitolo: "Formalità pregiudizievoli".

Non sussistono "Vincoli od oneri condominiali", infatti, il compendio oggetto di stima non è inserito in contesto condominiale.

Dall'esame della documentazione agli atti (con particolare riguardo alla certificazione notarile) non è emersa, per quanto possibile accertare, la sussistenza di diritti di usufrutto (*), uso e abitazione.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che il Certificato notarile a cura del Notaio Nicola Ariasi agli atti fornisce la Storia ventennale degli immobili pignorati di cui al Lotto 3, a tutto il 16/02/2021, esclusivamente per le quote in carico all'esecutata **** Omissis ****. Per tale motivo si ritiene preferibile, onde evitare fraintendimenti e imprecisioni, riportare estratto del Certificato notarile stesso anzichè compilare l'elenco atti.

"2) Anteriormente al ventennio l'immobile ubicato in Comune di Casaloldo (MN), identificato con il mapp. 122 del fg. 6 di Catasto Fabbricati risultava intestato a **** Omissis ****, nato a Casaloldo (MN) il 15 maggio 1941, per la quota 8/18 proprietà e ed 1/18 nuda proprietà, gravata quest'ultima dall'usufrutto di **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 26 novembre 1919, ad esso pervenuto per i seguenti titoli:

- denuncia di successione di **** Omissis ****, che era nato il 24 marzo 1912 a Casaloldo (MN) ed ivi deceduto in data 28 ottobre 1970; denuncia registrata ad Asola al n. 16 Vol. 197 anno 1971, trascritta a Castiglione delle Stiviere il 14/04/1971 ai n.ri 994/695;

- atto di compravendita in data 16/11/1970 n. 13125 di rep. Notaio Vittorio Dellapina di Asola (MN), registrato ad Asola il 05/12/1970 al n. 1061 Vol. 96, ivi trascritto il giorno 12/12/1970 ai n.ri 3329/2119.

- atto di compravendita in data 15/07/1977 n.ri 20664/8623 di rep. Notaio Massimo Aporti di Mantova, trascritto il giorno 25/07/1977 ai n.ri 1709/1292.

3) In forza della successione di **** Omissis ****, che era nato a Casaloldo (MN) il 15 maggio 1941, e deceduto a Parma il giorno 23 luglio 1980, di cui alla denuncia registrata presso l'Ufficio del Registro di Castiglione delle Stiviere al n. 19 Vol. 232, anno 1980, trascritta a Castiglione delle Stiviere in data 02/10/1981 ai n.ri 2801/1956, la quota di 8/18 di proprietà e 1/18 di nuda proprietà del mapp. 122 del Fg. 6 del Catasto Fabbricati di Casaloldo (MN) viene devoluta, in forza di legge, a favore del coniuge **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18 dicembre 1941 e della figlia **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, in parti uguali.

L'accettazione tacita dell'eredità di **** Omissis **** è stata trascritta in data 01/08/2014 ai n.ri 2826/2011, in forza di atto Notaio Daniele Molinari di Mantova in data 28/07/2014 rep. n.ri 76214/18589.

(*) N.B. l'usufruttuaria signora **** Omissis **** è deceduta a Castiglione delle Stiviere in data 6 aprile 2017, conseguentemente l'usufrutto ad essa pertoccante si è consolidato con la nuda proprietà".

Si precisa che il Certificato notarile a cura del Notaio Nicola Ariasi agli atti fornisce la Storia ventennale degli immobili pignorati di cui al Lotto 3, a tutto il 30/06/2021, esclusivamente per le quote in carico agli esecutati **** Omissis **** e **** Omissis ****. Per tale motivo si ritiene preferibile, onde evitare fraintendimenti e imprecisioni, riportare estratto del Certificato notarile stesso anzichè compilare l'elenco atti.

"2) Anteriormente al ventennio l'immobile ubicato in Comune di Casaloldo (MN), identificato con il mapp. 122 del fg. 6 di Catasto Fabbricati risultava intestato a **** Omissis ****, nato a Casaloldo (MN) il 12 novembre 1943, per la quota 8/18 proprietà e ed 1/18 nuda proprietà, gravata quest'ultima dall'usufrutto di **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 26 novembre 1919, ad esso pervenuto per i seguenti titoli:

- denuncia di successione di **** Omissis ****, che era nato il 24 marzo 1912 a Casaloldo (MN) ed ivi deceduto in data 28 ottobre 1970; denuncia registrata ad Asola al n. 16 Vol. 197 anno 1971, trascritta a Castiglione delle Stiviere il 19/04/1971 ai n.ri 994/695;

- atto di compravendita in data 16/11/1970 n. 13125 di rep. Notaio Vittorio Dellapina di Asola (MN), registrato ad Asola il 05/12/1970 al n. 1061 Vol. 96, trascritto a Castiglione delle Stiviere il giorno 12/12/1970 ai n.ri 3329/2119;

- atto di compravendita in data 15/07/1977 n.ri 20664/8623 di rep. Notaio Massimo Aporti di Mantova, trascritto a Castiglione delle Stiviere il giorno 25/07/1977 ai n.ri 1709/1292;

- successione in morte di **** Omissis ****, nato a Casaloldo (MN) il 12/11/1943 e deceduto in data 21/08/2001, di cui alla denuncia registrata a Castiglione delle Stiviere al n. 7 vol. 380 in data 20/02/2002 e successiva denuncia modificativa registrata a Castiglione delle Stiviere al n. 295 Vol. 9990 il 23/07/2014.

Si precisa che gli atti di provenienza non sono stati depositati; non sarà inoltre possibile inserirne copia in allegato in quanto non forniti dagli esecutati.

Per le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati si rimanda al capitolo: "Formalità pregiudizievoli".

Non sussistono "Vincoli od oneri condominiali", infatti, il compendio oggetto di stima non è inserito in contesto condominiale.

Dall'esame della documentazione agli atti (con particolare riguardo alla certificazione notarile) non è emersa, per quanto possibile accertare, la sussistenza di diritti di usufrutto (*), uso e abitazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 12, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Castiglione delle Stiviere aggiornate al 16/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 12/10/2015
Reg. gen. 3793 - Reg. part. 631
Importo: € 810.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: N.B. a margine della nota si rilevano le annotazioni di riduzione della somma in data 06/11/2015 ai n.ri 4122/630 ed in data 11/11/2015 ai n.ri 4201/656, derivanti da atto Notaio Luigi Zampaglione di Vestone (BS) in data 23/10/2015 rep. n.ri 102433/34511, con i quali la somma iscritta viene ridotta da € 810.000,00= ad € 513.000,00=
• **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 29/05/2018

Reg. gen. 2683 - Reg. part. 396

Importo: € 225.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: La formalità grava, tra l'altro gli immobili in Comune di Casaloldo identificati con i mapp.

122/301, 122/302, 122/303, 844/1, 844/2, 52/20 e 52/3 del Fg. 6 di Catasto Fabbricati, con la precisazione che i mapp. 52/20 e 52/3 vengono gravati limitatamente alla quota di 1/8 proprietà di **** Omissis **** e quota 1/8 proprietà di **** Omissis ****.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo

Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 11/09/2019

Reg. gen. 4301 - Reg. part. 636

Importo: € 700.000,00

Formalità a carico della procedura

Note: La formalità grava anche su altri beni, è a favore della **** Omissis **** con sede in Siena (SI), C.F.

**** Omissis **** ed è contro **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18/12/1941, **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, **** Omissis ****, nata a Montichiari (BS) il 10 gennaio 1946 e **** Omissis ****, nato ad Asola (MN) il 21/06/1974 (vd. Certificazione notarile agli atti).

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo

Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 05/12/2019

Reg. gen. 5637 - Reg. part. 865

Importo: € 115.000,00

Formalità a carico della procedura

Note: La formalità grava, fra l'altro, gli immobili ubicati in Comune di Casaloldo identificati con i mappali 292 del fg. 14 di Catasto Fabbricati, 293 del fg. 14 di Catasto Terreni, 122/301, 122/302 e 122/303 del fg. 6 di Catasto Fabbricati, è a favore della **** Omissis **** con sede in Vestone (BS), C.F. **** Omissis **** ed è contro **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966 e **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18/12/1941 (vd. Certificazione notarile agli atti).

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo

Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 05/12/2019

Reg. gen. 5636 - Reg. part. 864

Importo: € 310.000,00

Formalità a carico della procedura

Note: La formalità grava, fra l'altro, gli immobili ubicati in Comune di Casaloldo identificati con i mappali 292 del fg. 14 di Catasto Fabbricati, 293 del fg. 14 di Catasto Terreni, 122/301, 122/302 e 122/303 del fg. 6 di Catasto Fabbricati, è a favore della **** Omissis **** con sede in Vestone (BS), C.F. **** Omissis **** ed è contro **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966 e **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18/12/1941 (vd. Certificazione notarile agli atti).

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo

Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 20/12/2019

Reg. gen. 6010 - Reg. part. 920

Importo: € 250.000,00

Formalità a carico della procedura

Note: La formalità grava anche su altri beni, è a favore del **** Omissis **** con sede in Milano (MI), C.F. **** Omissis **** ed è contro **** Omissis ****, nato ad Asola (MN) il 21/06/1974, **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, **** Omissis ****, nata a Montichiari (BS) il 10 gennaio 1946 e **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18/12/1941 (vd. Certificazione notarile agli atti).

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 25/01/2021

Reg. gen. 324 - Reg. part. 241

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 20/05/2021

Reg. gen. 2542 - Reg. part. 1877

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

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

Formalità a carico della procedura

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 8, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Castiglione delle Stiviere aggiornate al 16/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Titolo

Iscritto a CASTIGLIONE DELLE STIVIERE il 12/10/2015

Reg. gen. 3793 - Reg. part. 631

Importo: € 810.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: N.B. a margine della nota si rilevano le annotazioni di riduzione della somma in data 06/11/2015 ai n.ri 4122/630 ed in data 11/11/2015 ai n.ri 4201/656, derivanti da atto Notaio Luigi Zampaglione di Vestone (BS) in data 23/10/2015 rep. n.ri 102433/34511, con i quali la somma iscritta viene ridotta da € 810.000,00= ad € 513.000,00=

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo

Iscritto a CASTIGLIONE DELLE STIVIERE il 29/05/2018

Reg. gen. 2683 - Reg. part. 396

Importo: € 225.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Ipoteca gravante tra gli altri gli immobili in Comune di Casaloldo identificati con i mappali 122/301, 122/302, 122/303, 844 sub. 1 e 2, 52/20 e 52/3 del Fg. 6 Catasto Fabbricati con la

precisazione che i mapp. 52/20 e 52/3 vengono gravati limitatamente alla quota di 1/8 proprietà **** Omissis **** e 1/8 proprietà **** Omissis ****.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 11/09/2019
Reg. gen. 4301 - Reg. part. 636
Importo: € 700.000,00
Formalità a carico della procedura
Note: La formalità grava anche su altri beni, è a favore della **** Omissis **** con sede in Siena (SI), C.F. **** Omissis **** ed è contro **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18/12/1941, **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, **** Omissis ****, nata a Montichiari (BS) il 10 gennaio 1946 e **** Omissis ****, nato ad Asola (MN) il 21/06/1974 (vd. Certificazione notarile agli atti).
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 05/12/2019
Reg. gen. 5637 - Reg. part. 865
Importo: € 115.000,00
Formalità a carico della procedura
Note: La formalità grava, fra l'altro, gli immobili ubicati in Comune di Casaloldo identificati con i mappali 292 del fg. 14 di Catasto Fabbricati, 293 del fg. 14 di Catasto Terreni, 122/301, 122/302 e 122/303 del fg. 6 di Catasto Fabbricati, è a favore della **** Omissis **** con sede in Vestone (BS), C.F. **** Omissis **** ed è contro **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966 e **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18/12/1941 (vd. Certificazione notarile agli atti).
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 05/12/2019
Reg. gen. 5636 - Reg. part. 864
Importo: € 310.000,00
Formalità a carico della procedura
Note: La formalità grava, fra l'altro, gli immobili ubicati in Comune di Casaloldo identificati con i mappali 292 del fg. 14 di Catasto Fabbricati, 293 del fg. 14 di Catasto Terreni, 122/301, 122/302 e 122/303 del fg. 6 di Catasto Fabbricati, è a favore della **** Omissis **** con sede in Vestone (BS), C.F. **** Omissis **** ed è contro **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966 e **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18/12/1941 (vd. Certificazione notarile agli atti).
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 20/12/2019
Reg. gen. 6010 - Reg. part. 920
Importo: € 250.000,00
Formalità a carico della procedura
Note: La formalità grava anche su altri beni, è a favore del **** Omissis **** con sede in Milano (MI), C.F. **** Omissis **** ed è contro **** Omissis ****, nato ad Asola (MN) il 21/06/1974, **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, **** Omissis ****, nata a Montichiari (BS) il 10 gennaio 1946 e **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18/12/1941 (vd. Certificazione notarile agli atti).

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 25/01/2021
Reg. gen. 324 - Reg. part. 241
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 20/05/2021

Reg. gen. 2542 - Reg. part. 1877

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

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

Formalità a carico della procedura

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 10, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Castiglione delle Stiviere aggiornate al 16/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Titolo

Iscritto a CASTIGLIONE DELLE STIVIERE il 12/10/2015

Reg. gen. 3793 - Reg. part. 631

Importo: € 810.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: N.B. a margine della nota si rilevano le annotazioni di riduzione della somma in data 06/11/2015 ai n.ri 4122/630 ed in data 11/11/2015 ai n.ri 4201/656, derivanti da atto Notaio Luigi Zampaglione di Vestone (BS) in data 23/10/2015 rep. n.ri 102433/34511, con i quali la somma iscritta viene ridotta da € 810.000,00= ad € 513.000,00=

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo

Iscritto a CASTIGLIONE DELLE STIVIERE il 29/05/2018

Reg. gen. 2683 - Reg. part. 396

Importo: € 225.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Ipoteca gravante tra gli altri gli immobili in Comune di Casaloldo identificati con i mappali 122/301, 122/302, 122/303, 844 sub. 1 e 2, 52/20 e 52/3 del Fg. 6 Catasto Fabbricati con la precisazione che i mapp. 52/20 e 52/3 vengono gravati limitatamente alla quota di 1/8 proprietà **** Omissis **** e 1/8 proprietà **** Omissis ****.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo

Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 11/09/2019

Reg. gen. 4301 - Reg. part. 636

Importo: € 700.000,00

Formalità a carico della procedura

Note: La formalità grava anche su altri beni, è a favore della **** Omissis **** con sede in Siena (SI), C.F. **** Omissis **** ed è contro **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18/12/1941, **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, **** Omissis ****, nata a Montichiari (BS) il 10 gennaio 1946 e **** Omissis ****, nato ad Asola (MN) il 21/06/1974 (vd. Certificazione notarile agli atti).

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo

Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 05/12/2019

Reg. gen. 5637 - Reg. part. 865

Importo: € 115.000,00

Formalità a carico della procedura

Note: La formalità grava, fra l'altro, gli immobili ubicati in Comune di Casaloldo identificati con i mappali 292 del fg. 14 di Catasto Fabbricati, 293 del fg. 14 di Catasto Terreni, 122/301, 122/302 e 122/303 del fg. 6 di Catasto Fabbricati, è a favore della **** Omissis **** con sede in Vestone (BS), C.F. **** Omissis **** ed è contro **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966 e **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18/12/1941 (vd. Certificazione notarile agli atti).

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 05/12/2019

Reg. gen. 5636 - Reg. part. 864

Importo: € 310.000,00

Formalità a carico della procedura

Note: La formalità grava, fra l'altro, gli immobili ubicati in Comune di Casaloldo identificati con i mappali 292 del fg. 14 di Catasto Fabbricati, 293 del fg. 14 di Catasto Terreni, 122/301, 122/302 e 122/303 del fg. 6 di Catasto Fabbricati, è a favore della **** Omissis **** con sede in Vestone (BS), C.F. **** Omissis **** ed è contro **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966 e **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18/12/1941 (vd. Certificazione notarile agli atti).

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 20/12/2019

Reg. gen. 6010 - Reg. part. 920

Importo: € 250.000,00

Formalità a carico della procedura

Note: La formalità grava anche su altri beni, è a favore del **** Omissis **** con sede in Milano (MI), C.F. **** Omissis **** ed è contro **** Omissis ****, nato ad Asola (MN) il 21/06/1974, **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, **** Omissis ****, nata a Montichiari (BS) il 10 gennaio 1946 e **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18/12/1941 (vd. Certificazione notarile agli atti).

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 25/01/2021

Reg. gen. 324 - Reg. part. 241

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 20/05/2021

Reg. gen. 2542 - Reg. part. 1877

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

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

Formalità a carico della procedura

BENE N° 8 - ENTE COMUNE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Castiglione delle Stiviere aggiornate al 16/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Titolo
Iscritto a CASTIGLIONE DELLE STIVIERE il 12/10/2015
Reg. gen. 3793 - Reg. part. 631
Importo: € 810.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: N.B. a margine della nota si rilevano le annotazioni di riduzione della somma in data 06/11/2015 ai n.ri 4122/630 ed in data 11/11/2015 ai n.ri 4201/656, derivanti da atto Notaio Luigi Zampaglione di Vestone (BS) in data 23/10/2015 rep. n.ri 102433/34511, con i quali la somma iscritta viene ridotta da € 810.000,00= ad € 513.000,00=
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a CASTIGLIONE DELLE STIVIERE il 29/05/2018
Reg. gen. 2683 - Reg. part. 396
Importo: € 225.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Ipoteca gravante tra gli altri gli immobili in Comune di Casaloldo identificati con i mappali 122/301, 122/302, 122/303, 844 sub. 1 e 2, 52/20 e 52/3 del Fg. 6 Catasto Fabbricati con la precisazione che i mapp. 52/20 e 52/3 vengono gravati limitatamente alla quota di 1/8 proprietà **** Omissis **** e 1/8 proprietà **** Omissis ****.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 11/09/2019
Reg. gen. 4301 - Reg. part. 636
Importo: € 700.000,00
Formalità a carico della procedura
Note: La formalità grava anche su altri beni, è a favore della **** Omissis **** con sede in Siena (SI), C.F. **** Omissis **** ed è contro **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18/12/1941, **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, **** Omissis ****, nata a Montichiari (BS) il 10 gennaio 1946 e **** Omissis ****, nato ad Asola (MN) il 21/06/1974 (vd. Certificazione notarile agli atti).
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 05/12/2019
Reg. gen. 5637 - Reg. part. 865
Importo: € 115.000,00
Formalità a carico della procedura
Note: La formalità grava, fra l'altro, gli immobili ubicati in Comune di Casaloldo identificati con i mappali 292 del fg. 14 di Catasto Fabbricati, 293 del fg. 14 di Catasto Terreni, 122/301, 122/302 e 122/303 del fg. 6 di Catasto Fabbricati, è a favore della **** Omissis **** con sede in Vestone (BS), C.F. **** Omissis **** ed è contro **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966 e **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18/12/1941 (vd. Certificazione notarile agli atti).
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 05/12/2019
Reg. gen. 5636 - Reg. part. 864
Importo: € 310.000,00

Formalità a carico della procedura

Note: La formalità grava, fra l'altro, gli immobili ubicati in Comune di Casaloldo identificati con i mappali 292 del fg. 14 di Catasto Fabbricati, 293 del fg. 14 di Catasto Terreni, 122/301, 122/302 e 122/303 del fg. 6 di Catasto Fabbricati, è a favore della **** Omissis **** con sede in Vestone (BS), C.F. **** Omissis **** ed è contro **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966 e **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18/12/1941 (vd. Certificazione notarile agli atti).

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo

Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 20/12/2019

Reg. gen. 6010 - Reg. part. 920

Importo: € 250.000,00

Formalità a carico della procedura

Note: La formalità grava anche su altri beni, è a favore del **** Omissis **** con sede in Milano (MI), C.F. **** Omissis **** ed è contro **** Omissis ****, nato ad Asola (MN) il 21/06/1974, **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, **** Omissis ****, nata a Montichiari (BS) il 10 gennaio 1946 e **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18/12/1941 (vd. Certificazione notarile agli atti).

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 25/01/2021

Reg. gen. 324 - Reg. part. 241

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 20/05/2021

Reg. gen. 2542 - Reg. part. 1877

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

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

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 12, PIANO T-1

In PGT del Comune di Casaloldo il compendio risulta ricadere nel seguente ambito:

ART. 17 AMBITO AC2 (PERIFERIA ANTICA)

Si tratta di parti del paese urbanizzati tra gli anni '60 e '90, talvolta in modo spontaneo, se non casuale, con scarsa attenzione al sistema infrastrutturale (fogne, calibro della viabilità, dotazione di parcheggi) che mal sopporterebbero un incremento del carico urbanistico che sarà possibile in dimensioni limitate e in presenza di consistenti mitigazioni degli effetti negativi. Le attività insediate sono prevalentemente residenziali ma con la presenza sporadica di attività produttive e commerciali artigianali.

Questa zona individua le aree del territorio totalmente o parzialmente edificate non interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale. Si tratta dei nuclei abitati di

vecchia formazione e di corti coloniche che attualmente si trovano inserite in zone residenziali.

Destinazioni d'uso prevalenti:

- residenza;
- sedi di associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose, di volontariato laico o religioso e sportive;
- ristoranti, bar, pensioni, alberghi, cinematografi, teatri, locali di divertimento;
- commercio di vicinato, magazzini e depositi commerciali;
- artigianato di servizio con l'esclusione di lavorazioni inquinanti e comunque non compatibili con la residenza o che le rechino potenziali molestie;
- uffici pubblici o privati, studi professionali;

Destinazioni d'uso non ammissibili

- Attività produttive, commerciali, ricreative e di ogni altro genere che per il dimensionamento e il carico urbanistico che comportano (viabilità, parcheggi, inquinamento, pericolosità, insalubrità) siano incompatibili con la residenza ed il sistema infrastrutturale e dei servizi in essere.
- Tutte le attività agricole
- Attrezzature sportive private.

Cavedi

Non è ammessa la costruzione di cavedi.

Scantinati

Gli scantinati potranno essere realizzati in parte interrati garantendo comunque il deflusso delle acque di scarico. I locali ricavati negli scantinati, se non destinati ad attività commerciali o produttive, non verranno conteggiati, per la parte interrata, come volume.

Aree cortive

Le aree cortive, o comunque prospicienti spazi pubblici dovranno essere sistemate a giardino e piantumate con essenze autoctone come da indicazioni del RE.

Esame paesistico dei progetti

Ogni intervento eccedente la manutenzione ordinaria è sottoposto all'esame paesistico dei progetti così come previsto dalla normativa regionale e dalla presenti norme.

Indice di edificabilità fondiaria: I.f. 1,50 mc./mq.

Rapporto di copertura Rc 40%

Altezza massima dei fabbricati - H ml. 7,50

Rapporto di permeabilità Rp 30%

l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti con un massimo insuperabile di ml 7,50 e due piani fuori terra. Fatta salva l'altezza non superabile di ml 7,50, è ammesso superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, fino ad un massimo di ml 1,00, solo al fine di adeguare i locali esistenti alle altezze minime interne di legge.

Per gli edifici esistenti è ammesso un aumento della volumetria pari al 20% della disponibilità edificatoria del lotto di pertinenza da concedersi una sola volta e da trascriversi su apposito registro a cura dell'Amministrazione Comunale purchè tale facoltà non sia stata già esercitata nel corso di validità dei precedenti strumenti urbanistici.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 8, PIANO T

In PGT del Comune di Casaloldo il compendio risulta ricadere nel seguente ambito:

ART. 17 AMBITO AC2 (PERIFERIA ANTICA)

Si tratta di parti del paese urbanizzati tra gli anni '60 e '90, talvolta in modo spontaneo, se non casuale, con scarsa attenzione al sistema infrastrutturale (fogne, calibro della viabilità, dotazione di parcheggi) che mal sopporterebbero un incremento del carico urbanistico che sarà possibile in dimensioni limitate e in presenza di consistenti mitigazioni degli effetti negativi. Le attività insediate sono prevalentemente residenziali ma con la presenza sporadica di attività produttive e commerciali artigianali.

Questa zona individua le aree del territorio totalmente o parzialmente edificate non interessate da agglomerati

urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale. Si tratta dei nuclei abitati di vecchia formazione e di corti coloniche che attualmente si trovano inserite in zone residenziali.

Destinazioni d'uso prevalenti:

- residenza;
- sedi di associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose, di volontariato laico o religioso e sportive;
- ristoranti, bar, pensioni, alberghi, cinematografi, teatri, locali di divertimento;
- commercio di vicinato, magazzini e depositi commerciali;
- artigianato di servizio con l'esclusione di lavorazioni inquinanti e comunque non compatibili con la residenza o che le rechino potenziali molestie;
- uffici pubblici o privati, studi professionali;

Destinazioni d'uso non ammissibili

- Attività produttive, commerciali, ricreative e di ogni altro genere che per il dimensionamento e il carico urbanistico che comportano (viabilità, parcheggi, inquinamento, pericolosità, insalubrità) siano incompatibili con la residenza ed il sistema infrastrutturale e dei servizi in essere.

- Tutte le attività agricole
- Attrezzature sportive private.

Cavedi

Non è ammessa la costruzione di cavedi.

Scantinati

Gli scantinati potranno essere realizzati in parte interrati garantendo comunque il deflusso delle acque di scarico. I locali ricavati negli scantinati, se non destinati ad attività commerciali o produttive, non verranno conteggiati, per la parte interrata, come volume.

Aree cortive

Le aree cortive, o comunque prospicienti spazi pubblici dovranno essere sistemate a giardino e piantumate con essenze autoctone come da indicazioni del RE.

Esame paesistico dei progetti

Ogni intervento eccedente la manutenzione ordinaria è sottoposto all'esame paesistico dei progetti così come previsto dalla normativa regionale e dalla presenti norme.

Indice di edificabilità fondiaria: I.f. 1,50 mc./mq.

Rapporto di copertura Rc 40%

Altezza massima dei fabbricati - H ml. 7,50

Rapporto di permeabilità Rp 30%

l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti con un massimo insuperabile di ml 7,50 e due piani fuori terra. Fatta salva l'altezza non superabile di ml 7,50, è ammesso superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, fino ad un massimo di ml 1,00, solo al fine di adeguare i locali esistenti alle altezze minime interne di legge.

Per gli edifici esistenti è ammesso un aumento della volumetria pari al 20% della disponibilità edificatoria del lotto di pertinenza da concedersi una sola volta e da trascriversi su apposito registro a cura dell'Amministrazione Comunale purchè tale facoltà non sia stata già esercitata nel corso di validità dei precedenti strumenti urbanistici.

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 10, PIANO T

In PGT del Comune di Casaloldo il compendio risulta ricadere nel seguente ambito:

ART. 17 AMBITO AC2 (PERIFERIA ANTICA)

Si tratta di parti del paese urbanizzati tra gli anni '60 e '90, talvolta in modo spontaneo, se non casuale, con scarsa attenzione al sistema infrastrutturale (fogne, calibro della viabilità, dotazione di parcheggi) che mal sopporterebbero un incremento del carico urbanistico che sarà possibile in dimensioni limitate e in presenza di consistenti mitigazioni degli effetti negativi. Le attività insediate sono prevalentemente residenziali ma con la presenza sporadica di attività produttive e commerciali artigianali.

Questa zona individua le aree del territorio totalmente o parzialmente edificate non interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale. Si tratta dei nuclei abitati di vecchia formazione e di corti coloniche che attualmente si trovano inserite in zone residenziali.

Destinazioni d'uso prevalenti:

- residenza;
- sedi di associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose, di volontariato laico o religioso e sportive;
- ristoranti, bar, pensioni, alberghi, cinematografi, teatri, locali di divertimento;
- commercio di vicinato, magazzini e depositi commerciali;
- artigianato di servizio con l'esclusione di lavorazioni inquinanti e comunque non compatibili con la residenza o che le rechino potenziali molestie;
- uffici pubblici o privati, studi professionali;

Destinazioni d'uso non ammissibili

- Attività produttive, commerciali, ricreative e di ogni altro genere che per il dimensionamento e il carico urbanistico che comportano (viabilità, parcheggi, inquinamento, pericolosità, insalubrità) siano incompatibili con la residenza ed il sistema infrastrutturale e dei servizi in essere.
- Tutte le attività agricole
- Attrezzature sportive private.

Cavedi

Non è ammessa la costruzione di cavedi.

Scantinati

Gli scantinati potranno essere realizzati in parte interrati garantendo comunque il deflusso delle acque di scarico. I locali ricavati negli scantinati, se non destinati ad attività commerciali o produttive, non verranno conteggiati, per la parte interrata, come volume.

Aree cortive

Le aree cortive, o comunque prospicienti spazi pubblici dovranno essere sistemate a giardino e piantumate con essenze autoctone come da indicazioni del RE.

Esame paesistico dei progetti

Ogni intervento eccedente la manutenzione ordinaria è sottoposto all'esame paesistico dei progetti così come previsto dalla normativa regionale e dalla presenti norme.

Indice di edificabilità fondiaria: I.f. 1,50 mc./mq.

Rapporto di copertura Rc 40%

Altezza massima dei fabbricati - H ml. 7,50

Rapporto di permeabilità Rp 30%

l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti con un massimo insuperabile di ml 7,50 e due piani fuori terra. Fatta salva l'altezza non superabile di ml 7,50, è ammesso superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, fino ad un massimo di ml 1,00, solo al fine di adeguare i locali esistenti alle altezze minime interne di legge.

Per gli edifici esistenti è ammesso un aumento della volumetria pari al 20% della disponibilità edificatoria del lotto di pertinenza da concedersi una sola volta e da trascriversi su apposito registro a cura dell'Amministrazione Comunale purchè tale facoltà non sia stata già esercitata nel corso di validità dei precedenti strumenti urbanistici.

BENE N° 8 - ENTE COMUNE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, PIANO T

In PGT del Comune di Casaloldo il compendio risulta ricadere nel seguente ambito:

ART. 17 AMBITO AC2 (PERIFERIA ANTICA)

Si tratta di parti del paese urbanizzati tra gli anni '60 e '90, talvolta in modo spontaneo, se non casuale, con scarsa attenzione al sistema infrastrutturale (fogge, calibro della viabilità, dotazione di parcheggi) che mal sopporterebbero un incremento del carico urbanistico che sarà possibile in dimensioni limitate e in presenza di consistenti mitigazioni degli effetti negativi. Le attività insediate sono prevalentemente residenziali ma con la

presenza sporadica di attività produttive e commerciali artigianali.

Questa zona individua le aree del territorio totalmente o parzialmente edificate non interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale. Si tratta dei nuclei abitati di vecchia formazione e di corti coloniche che attualmente si trovano inserite in zone residenziali.

Destinazioni d'uso prevalenti:

- residenza;
- sedi di associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose, di volontariato laico o religioso e sportive;
- ristoranti, bar, pensioni, alberghi, cinematografi, teatri, locali di divertimento;
- commercio di vicinato, magazzini e depositi commerciali;
- artigianato di servizio con l'esclusione di lavorazioni inquinanti e comunque non compatibili con la residenza o che le rechino potenziali molestie;
- uffici pubblici o privati, studi professionali;

Destinazioni d'uso non ammissibili

- Attività produttive, commerciali, ricreative e di ogni altro genere che per il dimensionamento e il carico urbanistico che comportano (viabilità, parcheggi, inquinamento, pericolosità, insalubrità) siano incompatibili con la residenza ed il sistema infrastrutturale e dei servizi in essere.

- Tutte le attività agricole

- Attrezzature sportive private.

Cavedi

Non è ammessa la costruzione di cavedi.

Scantinati

Gli scantinati potranno essere realizzati in parte interrati garantendo comunque il deflusso delle acque di scarico. I locali ricavati negli scantinati, se non destinati ad attività commerciali o produttive, non verranno conteggiati, per la parte interrata, come volume.

Aree cortive

Le aree cortive, o comunque prospicienti spazi pubblici dovranno essere sistemate a giardino e piantumate con essenze autoctone come da indicazioni del RE.

Esame paesistico dei progetti

Ogni intervento eccedente la manutenzione ordinaria è sottoposto all'esame paesistico dei progetti così come previsto dalla normativa regionale e dalla presenti norme.

Indice di edificabilità fondiaria: I.f. 1,50 mc./mq.

Rapporto di copertura Rc 40%

Altezza massima dei fabbricati - H ml. 7,50

Rapporto di permeabilità Rp 30%

l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti con un massimo insuperabile di ml 7,50 e due piani fuori terra. Fatta salva l'altezza non superabile di ml 7,50, è ammesso superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, fino ad un massimo di ml 1,00, solo al fine di adeguare i locali esistenti alle altezze minime interne di legge.

Per gli edifici esistenti è ammesso un aumento della volumetria pari al 20% della disponibilità edificatoria del lotto di pertinenza da concedersi una sola volta e da trascriversi su apposito registro a cura dell'Amministrazione Comunale purchè tale facoltà non sia stata già esercitata nel corso di validità dei precedenti strumenti urbanistici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 12, PIANO T-1

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

Il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto 3 - fabbricato a destinazione d'uso mista (residenziale, artigianale e commerciale) composto di abitazione, magazzino e negozio, con area cortiva pertinenziale - è stato edificato (almeno in parte) ante 01/09/1967, come si legge nella pratica di Condonio Edilizio n. 73, Prot. 3482 del 26/8/1986 e come avvalorato dalla data di presentazione dell'accatastamento allegato al Condonio stesso: la planimetria catastale riporta, infatti, la data del 13 ottobre 1961.

Nella domanda di condono i richiedenti dichiarano che: "nell'immobile in oggetto nell'anno 1959 sono state eseguite opere di spostamento fori, nonché alcune opere divisorie interne, mentre nell'anno 1976 sono state eseguite opere di costruzione di magazzino sul lato Nord dimensionato così come segue: ml. 3,80 X 31,00= mq. 117,80 con altezza di ml. 3,10 e un volume di mc. 365,18. Il fabbricato ha copertura in ferro con lastre di "eternit" con tamponamenti in ondulux.

Nell'anno 1979 è stato posto in opera altro magazzino con identica struttura e così dimensionato: ml. 7,10 x 10,00= mq. 71 con altezza ml. 3,20 con cubatura di mc. 227,20".

Oltre alla pratica di Condonio, presso l'U.T. del Comune di Casaloldo sono stati rivenuti i seguenti atti relativi al compendio immobiliare di cui al Lotto 3:

- Concessione Edilizia n. 80/92 del 14/01/1992, "per sostituzione tamponamento e copertura magazzino artigianale";

nella tavola di progetto si legge: "sostituzione di tamponamento e copertura (attualmente in ferro e materiale plastico translucido) con laterizio e laterizio armato"; nella relativa richiesta presentata al Comune di Casaloldo il richiedente fa presente che: il magazzino è stato condonato in data 26/08/1986 Prot. n. 3482;

- Concessione Edilizia n. 81/92 del 14/01/1992, "per demolizione magazzino artigianale e ricostruzione dello stesso";

- Concessione Edilizia n. 49/97 (Prot. n. 4211) del 13/10/1997, "per cambio di destinazione d'uso da uffici a negozio".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'appartamento di cui al Bene n. 5 risulta quindi edificato ante 01/09/1967, come avvalorato anche dalla data di presentazione dell'accatastamento del 13 ottobre 1961 allegato al Condonio, nonché dalla corrispondenza di tale planimetria catastale di primo piano e l'attuale stato dei luoghi. Si rileva che originariamente la destinazione d'uso catastale del primo piano era uffici. Tra il 1961 e il 1997, quindi, è avvenuto il cambio di destinazione d'uso, senza opere, da uffici ad abitazione (variazione documentata esclusivamente dal punto di vista catastale).

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 8, PIANO T

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

Il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto 3 - fabbricato a destinazione d'uso mista (residenziale, artigianale e commerciale) composto di abitazione, magazzino e negozio, con area cortiva pertinenziale - è stato edificato (almeno in parte) ante 01/09/1967, come si legge nella pratica di Condono Edilizio n. 73, Prot. 3482 del 26/8/1986 e come avvalorato dalla data di presentazione dell'accatastamento allegato al Condono stesso: la planimetria catastale riporta, infatti, la data del 13 ottobre 1961.

Nella domanda di condono i richiedenti dichiarano che: "nell'immobile in oggetto nell'anno 1959 sono state eseguite opere di spostamento fori, nonché alcune opere divisorie interne, mentre nell'anno 1976 sono state eseguite opere di costruzione di magazzino sul lato Nord dimensionato così come segue: ml. 3,80 X 31,00= mq. 117,80 con altezza di ml. 3,10 e un volume di mc. 365,18. Il fabbricato ha copertura in ferro con lastre di "eternit" con tamponamenti in ondulux.

Nell'anno 1979 è stato posto in opera altro magazzino con identica struttura e così dimensionato: ml. 7,10 x 10,00= mq. 71 con altezza ml. 3,20 con cubatura di mc. 227,20".

Oltre alla pratica di Condono, presso l'U.T. del Comune di Casaloldo sono stati rivenuti i seguenti atti relativi al compendio immobiliare di cui al Lotto 3:

- Concessione Edilizia n. 80/92 del 14/01/1992, "per sostituzione tamponamento e copertura magazzino artigianale";

nella tavola di progetto si legge: "sostituzione di tamponamento e copertura (attualmente in ferro e materiale plastico translucido) con laterizio e laterizio armato"; nella relativa richiesta presentata al Comune di Casaloldo il richiedente fa presente che: il magazzino è stato condonato in data 26/08/1986 Prot. n. 3482;

- Concessione Edilizia n. 81/92 del 14/01/1992, "per demolizione magazzino artigianale e ricostruzione dello stesso";

- Concessione Edilizia n. 49/97 (Prot. n. 4211) del 13/10/1997, "per cambio di destinazione d'uso da uffici a negozio".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Come già precedentemente illustrato, i magazzini di cui al Bene n. 6, collegati dall'interno all'appartamento e al negozio (ovvero ai Beni 5 e 7, che sono altre uu.ii. pignorate che compongono il fabbricato), constano di un ampio ambiente suddiviso in due parti da pilastri, del locale tecnico annesso e, a Est, di un vano a se stante con la medesima destinazione (magazzino) accessibile dall'area cortiva comune.

La Concessione Edilizia n. 81/92 del 14/01/1992, "per demolizione magazzino artigianale e ricostruzione dello stesso" autorizzava il rifacimento del vano a se stante con destinazione magazzino posto a Est, accessibile dall'area cortiva comune. Il progetto concessionato prevedeva la creazione di passaggi di collegamento interno tra tale vano e il resto del magazzino (mediante la trasformazione di alcune finestre in porte), intervento che non è stato realizzato.

Sulla scorta delle indicazioni ricevute dall'U.T. del Comune di Casaloldo, si descrivono, a titolo indicativo e presunto, gli adempimenti necessari alla regolarizzazione edilizia del compendio (si consiglia comunque, prima

di procedere, di confrontarsi con l'Ufficio Tecnico del Comune medesimo):

presentazione di SCIA in Sanatoria

Diritti di segreteria: € 100.00 (salvo variazioni del tariffario comunale)

Oblazione abuso: € 516.00 (importo minimo oblazione)

Spese tecniche per presentazione e deposito richiesta SCIA: € 2.500,00 circa

aggiornamento catastale: la planimetria catastale risulta aggiornata allo stato dei luoghi a cura del CTU.

Si evidenzia che gli importi indicati sono al netto di IVA e altri oneri di legge.

Non è prevista nuova richiesta di Agibilità, come dichiarato dal Responsabile del Settore Tecnico Comunale.

Lo stesso precisa che via Togliatti e quindi porzione del fg. 6, part. 122/304 ricade da PGT in Viabilità Pubblica, perciò sarà da trasferire in proprietà all'Amministrazione comunale.

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 10, PIANO T

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

Il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto 3 - fabbricato a destinazione d'uso mista (residenziale, artigianale e commerciale) composto di abitazione, magazzino e negozio, con area cortiva pertinenziale - è stato edificato (almeno in parte) ante 01/09/1967, come si legge nella pratica di Condono Edilizio n. 73, Prot. 3482 del 26/8/1986 e come avvalorato dalla data di presentazione dell'accatastamento allegato al Condono stesso: la planimetria catastale riporta, infatti, la data del 13 ottobre 1961.

Nella domanda di condono i richiedenti dichiarano che: "nell'immobile in oggetto nell'anno 1959 sono state eseguite opere di spostamento fori, nonché alcune opere divisorie interne, mentre nell'anno 1976 sono state eseguite opere di costruzione di magazzino sul lato Nord dimensionato così come segue: ml. 3,80 X 31,00= mq. 117,80 con altezza di ml. 3,10 e un volume di mc. 365,18. Il fabbricato ha copertura in ferro con lastre di "eternit" con tamponamenti in ondulux.

Nell'anno 1979 è stato posto in opera altro magazzino con identica struttura e così dimensionato: ml. 7,10 x 10,00= mq. 71 con altezza ml. 3,20 con cubatura di mc. 227,20".

Oltre alla pratica di Condono, presso l'U.T. del Comune di Casaloldo sono stati rivenuti i seguenti atti relativi al compendio immobiliare di cui al Lotto 3:

- Concessione Edilizia n. 80/92 del 14/01/1992, "per sostituzione tamponamento e copertura magazzino artigianale";

nella tavola di progetto si legge: "sostituzione di tamponamento e copertura (attualmente in ferro e materiale plastico translucido) con laterizio e laterizio armato"; nella relativa richiesta presentata al Comune di Casaloldo il richiedente fa presente che: il magazzino è stato condonato in data 26/08/1986 Prot. n. 3482;

- Concessione Edilizia n. 81/92 del 14/01/1992, "per demolizione magazzino artigianale e ricostruzione dello stesso";

- Concessione Edilizia n. 49/97 (Prot. n. 4211) del 13/10/1997, "per cambio di destinazione d'uso da uffici a negozio".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Confrontando le risultanze dell'accesso agli atti compiuto presso l'U.T. del Comune di Casaloldo (MN) con lo stato di fatto del negozio di cui al Bene n.7, il CTU riscontrava la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione - Concessione Edilizia n. 49/97 (Prot. n. 4211) del 13/10/1997, "per cambio di destinazione d'uso da uffici a negozio" sopra citata.

BENE N° 8 - ENTE COMUNE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, PIANO T

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto 3 - fabbricato a destinazione d'uso mista (residenziale, artigianale e commerciale) composto di abitazione, magazzino e negozio, con area cortiva pertinenziale - è stato edificato (almeno in parte) ante 01/09/1967, come si legge nella pratica di Condono Edilizio n. 73, Prot. 3482 del 26/8/1986 e come avvalorato dalla data di presentazione dell'accatastamento allegato al Condono stesso: la planimetria catastale riporta, infatti, la data del 13 ottobre 1961.

Nella domanda di condono i richiedenti dichiarano che: "nell'immobile in oggetto nell'anno 1959 sono state eseguite opere di spostamento fori, nonché alcune opere divisorie interne, mentre nell'anno 1976 sono state eseguite opere di costruzione di magazzino sul lato Nord dimensionato così come segue: ml. 3,80 X 31,00= mq. 117,80 con altezza di ml. 3,10 e un volume di mc. 365,18. Il fabbricato ha copertura in ferro con lastre di "eternit" con tamponamenti in ondulux.

Nell'anno 1979 è stato posto in opera altro magazzino con identica struttura e così dimensionato: ml. 7,10 x 10,00= mq. 71 con altezza ml. 3,20 con cubatura di mc. 227,20".

Oltre alla pratica di Condono, presso l'U.T. del Comune di Casaloldo sono stati rivenuti i seguenti atti relativi al compendio immobiliare di cui al Lotto 3:

- Concessione Edilizia n. 80/92 del 14/01/1992, "per sostituzione tamponamento e copertura magazzino artigianale";

nella tavola di progetto si legge: "sostituzione di tamponamento e copertura (attualmente in ferro e materiale plastico translucido) con laterizio e laterizio armato"; nella relativa richiesta presentata al Comune di Casaloldo il richiedente fa presente che: il magazzino è stato condonato in data 26/08/1986 Prot. n. 3482;

- Concessione Edilizia n. 81/92 del 14/01/1992, "per demolizione magazzino artigianale e ricostruzione dello stesso";

- Concessione Edilizia n. 49/97 (Prot. n. 4211) del 13/10/1997, "per cambio di destinazione d'uso da uffici a negozio".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



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

Si precisa che per quanto si è potuto accertare presso l'U.T. del Comune di Casaloldo, la porzione dell'area pertinenziale ad uso strada che si estende per tutta la via Togliatti fino all'immissione su via dei Caduti (con linea di confine mapp. 122/304 individuata in estratto di mappa in centro strada - mezzeria), da PGT vigente ricade in Viabilità Pubblica e per tale motivo dovrà essere ceduta all'amministrazione comunale.

In particolare, come già esposto nel capitolo consistenza, dalla consultazione della Rendita Catastale per il mappale 122/304 si evince che la superficie lotto è di 1090 mq; dal momento che la superficie coperta è di 550 mq, l'area pertinenziale comune risulta di mq. 540 circa; da tale superficie (mq. 540) vanno poi sottratti mq. 240 corrispondenti alla superficie di strada oggetto di futura cessione al Comune di Casaloldo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 12, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto 3 (Beni 5, 6, 7 e 8 -B.C.N.C.-) non è inserito in contesto condominiale.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 8, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto 3 (Beni 5, 6, 7 e BCNC 8) non è inserito in contesto condominiale.

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, 10, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto 3 (Beni 5, 6, 7 e 8 - B.C.N.C. -) non è inserito in contesto condominiale.

BENE N° 8 - ENTE COMUNE UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA P. TOGLIATTI, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto 3 (Beni 5, 6, 7 e 8) non è inserito in contesto condominiale.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 15** - Casa colonica ubicata a Casaloldo (MN) - Via Trieste, 12, piano T-1
- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Casaloldo (MN) - Via Trieste / Via Piave, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**BENE N° 15 - CASA COLONICA UBICATA A CASALOLDO (MN) - VIA TRIESTE, 12, PIANO T-1**

Per la verifica della completezza della documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, si rimanda alla check list in All. 7.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA TRIESTE / VIA PIAVE, PIANO T

Per la verifica della completezza della documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, si rimanda alla check list in All. 7.

TITOLARITÀ

BENE N° 15 - CASA COLONICA UBICATA A CASALOLDO (MN) - VIA TRIESTE, 12, PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 2/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 2/4)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto 5 (Beni 15 e 16), identificato al NCEU / NCT del Comune di Casaloldo Fg. 14 mappali 292 (U) e 293 (T), risulta in proprietà all'esecutata **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, C.F. **** Omissis ****, per la quota di 2/4 di nuda proprietà in forza di: scrittura privata di compravendita con sottoscrizione autenticata dal Notaio Nicola Aliberti di Mantova in data 29/12/1998 Rep. 383698 trascritta a Castiglione delle Stiviere il giorno 19/01/1999 ai n.ri 256/159 (vd. capitolo "Provenienza ventennale" e Certificazione notarile agli atti).

Regime patrimoniale

Dal certificato di stato civile / estratto di matrimonio di **** Omissis **** (vd. All. 6) rilasciato dal Comune di Casaloldo in data 28/06/2022, si evince che:

il giorno 28 del mese di Maggio dell'anno 1994 hanno contratto matrimonio in Casaloldo

**** Omissis ****, nato a Mantova (MN) il **** Omissis ****,

**** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il **** Omissis ****

Annotazioni

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA TRIESTE / VIA PIAVE, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 2/4)

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 2/4)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto 5 (Beni 15 e 16), identificato al NCEU / NCT del Comune di Casaloldo Fg. 14 mappali 292 e 293 (T), risulta in proprietà all'esecutata **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, C.F. **** Omissis ****, per la quota di 2/4 di nuda proprietà in forza di: scrittura privata di compravendita con sottoscrizione autenticata dal Notaio Nicola Aliberti di Mantova in data 29/12/1998 Rep. 383698 trascritta a Castiglione delle Stiviere il giorno 19/01/1999 ai n.ri 256/159 (vd. capitolo "Provenienza ventennale" e Certificazione notarile agli atti).

Regime patrimoniale

Dal certificato di stato civile / estratto di matrimonio di **** Omissis **** (vd. All. 6) rilasciato dal Comune di Casaloldo in data 28/06/2022, si evince che:

il giorno 28 del mese di Maggio dell'anno 1994 hanno contratto matrimonio in Casaloldo

**** Omissis ****, nato a Mantova (MN) il **** Omissis ****,

**** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il **** Omissis ****

Annotazioni

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

CONFINI

BENE N° 15 - CASA COLONICA UBICATA A CASALOLDO (MN) - VIA TRIESTE, 12, PIANO T-1

Nell'insieme, da Nord ed in senso N.E.S.O. il Lotto 5 (part. 292 e 293 fg. 14):

con partt. 285, 287, 289, 290, 291, con vaso Sterzola (Via Piave), con vaso Sterzola e partt. 669, 664, 294, 39 e come meglio in mappa e di fatto.

La casa di cui al Bene n. 15 è confinante da Nord in senso N.E.S.O.:

PIANO TERRA

con partt. 285 e 287, con area cortiva pertinenziale e part. 293, con partt. 39 e 294, con via Trieste;

PIANO 1

con partt. 285 e 287, con vuoto su area cortiva pertinenziale e part. 293, con part. 39 e vuoto su part. 294, con vuoto su via Trieste e come meglio in mappa e di fatto.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA TRIESTE / VIA PIAVE, PIANO T

Nell'insieme, da Nord ed in senso N.E.S.O. il Lotto 5 (part. 292 e 293 fg. 14):

con partt. 285, 287, 289, 290, 291, con vaso Sterzola (Via Piave), con vaso Sterzola e partt. 669, 664, 294, 39 e come meglio in mappa e di fatto.

Il terreno - edificabile - di cui al Bene n. 16 è confinante da Nord in senso N.E.S.O.:

con partt. 287, 289, 290, 291, con vaso Sterzola (Via Piave), con partt. 669, 664 e 294, con part. 292 e come meglio in mappa e di fatto.

CONSISTENZA**BENE N° 15 - CASA COLONICA UBICATA A CASALOLDO (MN) - VIA TRIESTE, 12, PIANO T-1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Area cortiva pertinenziale	62,00 mq	62,00 mq	0,18	11,16 mq	0,00 m	T
Portico	17,90 mq	17,90 mq	0,50	8,95 mq	3,00 m	T
Cantina e servizi	19,10 mq	22,50 mq	0,50	11,25 mq	3,00 m	T
Fienile	38,50 mq	38,50 mq	0,40	15,40 mq	3,00 m	1
Abitazione	31,00 mq	36,50 mq	1,00	36,50 mq	3,00 m	T
Abitazione	31,00 mq	36,50 mq	1,00	36,50 mq	3,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				119,76 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				119,76 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si ritiene che l'abitazione di cui al Bene n. 15 non sia comodamente divisibile; infatti, le caratteristiche tipologiche e distributive dell'unità immobiliare renderebbero irrealizzabile o realizzabile a pena di notevole deprezzamento il frazionamento dell'immobile stesso; inoltre, si reputa che non sarebbe possibile formare in concreto porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, non compromesso da servitù, pesi o limitazioni eccessivi, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione di tali beni.

All'atto di notifica del pignoramento l'esecutata **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, C.F. **** Omissis ****, era titolare della quota di 2/4 di nuda proprietà dei beni di cui al Lotto 5 in forza di: scrittura privata di compravendita con sottoscrizione autenticata dal Notaio Nicola Aliberti di Mantova in data 29/12/1998 Rep. 383698 trascritta a Castiglione delle Stiviere il giorno 19/01/1999 ai n.ri 256/159 (vd.

capitolo "Provenienza ventennale" e Certificazione notarile agli atti).

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA TRIESTE / VIA PIAVE, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno (vigneto)	560,00 mq	560,00 mq	1,00	560,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				560,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				560,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si ritiene che il terreno edificabile di cui al Bene n. 16, date le sue caratteristiche non sia comodamente divisibile; si reputa, infatti, date in particolare le caratteristiche dimensionali e la conformazione dello stesso, non sarebbe possibile formare in concreto porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, non compromesso da servitù, pesi o limitazioni eccessivi, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione di tale bene.

All'atto di notifica del pignoramento l'esecutata **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966, C.F. **** Omissis ****, era titolare della quota di 2/4 di nuda proprietà dei beni di cui al Lotto 5 in forza di: scrittura privata di compravendita con sottoscrizione autenticata dal Notaio Nicola Aliberti di Mantova in data 29/12/1998 Rep. 383698 trascritta a Castiglione delle Stiviere il giorno 19/01/1999 ai n.ri 256/159 (vd. capitolo "Provenienza ventennale" e Certificazione notarile agli atti).

DATI CATASTALI

BENE N° 15 - CASA COLONICA UBICATA A CASALOLDO (MN) - VIA TRIESTE, 12, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	14	292			A4	1	5	122 mq	144,61 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

Per il compendio immobiliare di cui al Lotto 5 è stata accertata la corrispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

Non sono state riscontrate difformità tra planimetria catastale e estratto di mappa reperiti presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova, Ufficio Provinciale - Territorio e lo stato dei luoghi.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA TRIESTE / VIA PIAVE, PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
14	293				Vigneto	1	00 05 60 mq	5,6 €	4,34 €	

Corrispondenza catastale

Per il compendio immobiliare di cui al Lotto 5 è stata accertata la corrispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

Non sono state riscontrate difformità tra planimetria catastale e estratto di mappa reperiti presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova, Ufficio Provinciale - Territorio e lo stato dei luoghi.

La coltura da visura catastale (vd. All. 3) è VIGNETO mentre il terreno è a prato con alcune essenze arboree; si rileva, tuttavia, che come attestato dal CDU rilasciato dal Comune di Casaloldo (vd. All. 9) e confermato dall'U.T. del Comune stesso, si tratta di terreno edificabile (compatibilmente con dimensioni e morfologia del mapp. 293) ricadente in zona AC1 CENTRO STORICO, il cui utilizzo è normato secondo quanto previsto dagli allegati di PGT come disponibili presso l'U.T. ed il sito del Comune di Casaloldo.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 15 - CASA COLONICA UBICATA A CASALOLDO (MN) - VIA TRIESTE, 12, PIANO T-1

L'unità immobiliare di cui al Bene n. 15, di edificazione ante 01/09/1967, come si può evincere dalla documentazione fotografica in All. 1, presenta evidenti segni della prolungata assenza di interventi di manutenzione e necessita di opere di recupero e ristrutturazione. Previa verifica statica del fabbricato, saranno presumibilmente da rifare / consolidare, le facciate esterne dello stesso, il solaio del fienile, i serramenti (soprattutto quelli esterni), gli impianti.

Saranno inoltre oggetto di verifica obbligatoria gronde, pluviali e copertura.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA TRIESTE / VIA PIAVE, PIANO T

Si precisa che il terreno di cui al Bene n. 16, classificato catastalmente come VIGNETO e di fatto organizzato a prato con alcuni arbusti, è di fatto un terreno edificabile come attestato dal CDU rilasciato dal Comune di Casaloldo (vd. All. 9).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 15 - CASA COLONICA UBICATA A CASALOLDO (MN) - VIA TRIESTE, 12, PIANO T-1

Il compendio immobiliare in esame non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Per quanto è stato possibile accertare, i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o usi civici.

ACCESSO AL LOTTO PERTINENZIALE

L'accesso al Bene n. 15 (ex casa colonica) è al civico 12 di Via Trieste.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA TRIESTE / VIA PIAVE, PIANO T

Il compendio immobiliare in esame non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Per quanto è stato possibile accertare, i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o usi civici.

ACCESSO AL LOTTO PERTINENZIALE

Il terreno edificabile di cui al Bene n. 16 a Est ha accesso indipendente da Via Piave, mentre a Ovest il suo confine (vd. estratto di mappa in All. 3) non è separato fisicamente dall'area cortiva di pertinenza dell'ex casa colonica di cui al Bene n. 15.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 15 - CASA COLONICA UBICATA A CASALOLDO (MN) - VIA TRIESTE, 12, PIANO T-1

Nel centro storico di Casaloldo, all'interno di cortina edilizia composta da fabbricati aventi caratteristiche tipologiche simili, ex casa colonica comprensiva di piccolo fienile al piano primo e rustici al piano terra, con annessa area cortiva pertinenziale (Bene n. 15) e terreno (Bene n. 16, confinante con l'area cortiva pertinenziale a Est).

La facciata esterna verso la via Trieste, scandita da aperture disposte in modo regolare, è intonacata e tinteggiata (si rileva che la dipintura è dilavata), mentre quella verso il cortile è priva di intonaco.

La struttura dell'edificio è di tipo tradizionale con murature portanti in laterizio, solai di varie tipologie (in legno, a volte, in laterocemento). Non è dato conoscere la tipologia delle fondazioni.

La copertura, per quanto visibile (fienile), ha orditura in legno ed è rivestita da coppi in laterizio.

Le pareti dei locali interni sono intonacate e tinteggiate; i pavimenti sono in mattonelle di ceramica di scarso pregio (in calcestruzzo nel portico); i serramenti esterni ed interni sono in legno, di fattura non recente.

L'unità abitativa, con accesso al civico n. 12 di Via Trieste, al piano terra si compone di ingresso e cucina comunicanti, portico, cantina e servizio igienico accessibile dalla cantina, ripostiglio, piccola area cortiva pertinenziale; dal portico una scala conduce a due camere al primo piano; allo stesso livello si trovano anche un fienile e un ripostiglio, accessibili unicamente con scala a pioli in quanto privi di collegamento sia con i vani di primo piano che con il piano terra.

Le altezze interne sono di ml. 2,50 al piano terra e di ml. 2,75 al piano primo; variabili in base all'andamento del tetto sono invece quelle del fienile.

L'esposizione del fabbricato è su due lati (Ovest / Est).

Gli impianti presenti sono da sostituire.

L'unità immobiliare (Bene n. 15) presenta evidenti segni della prolungata assenza di interventi di manutenzione e necessita di opere di recupero e ristrutturazione. Previa verifica statica del fabbricato, saranno presumibilmente da rifare / consolidare, le facciate esterne dello stesso, il solaio del fienile, i serramenti (soprattutto quelli esterni), gli impianti, ecc.). A titolo prudenziale si consiglia inoltre la verifica di gronde, pluviali, copertura.

L'area cortiva pertinenziale, a prato con alcune essenze di media grandezza, confina con il terreno - edificabile - di cui al Bene n. 16, a Est. Tale confine non è individuato fisicamente in alcun modo.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA TRIESTE / VIA PIAVE, PIANO T

TERRENO BENE N. 16

Il terreno edificabile di cui al Bene n. 16 è ubicato nel centro abitato di Casaloldo.

L'appezzamento, composto da un mappale, ha forma irregolare e giacitura piana. Il lato Est del terreno confina per la sua lunghezza con la Via Piave mentre i lati Nord e Sud confinano con altre ragioni. L'accesso è da Via Piave a Est e dalla part. 292 (stesse ragioni) da Via Trieste a Ovest.

Secondo quanto riscontrato in occasione del sopralluogo, il terreno in esame è attualmente mantenuto a prato (la coltura indicata in visura catastale, VIGNETO, non è presente). L'intero appezzamento ha superficie complessiva pari a mq. 560,00, ovvero 0,18 biolche mantovane circa.

Il confine a Ovest tra il terreno di cui al presente bene e l'area cortiva di pertinenza dell'ex casa colonica (Bene n. 15) non è individuato fisicamente in alcun modo.

Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica (vd. All.9) come rilasciato dal Comune di Casaloldo in data 1/3/2022 Prot. 0001236/2022.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 15 - CASA COLONICA UBICATA A CASALOLDO (MN) - VIA TRIESTE, 12, PIANO T-1

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare (Bene n. 15) risultava libera da persone e ingombra di cose (non oggetto della presente procedura esecutiva), come attestato anche dalla documentazione fotografica in All. 1.

Per quanto possibile accertare, non risulta che il bene sia locato.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA TRIESTE / VIA PIAVE, PIANO T

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo il terreno (Bene 16) risultava libero da persone e cose, come attestato anche dalla documentazione fotografica in All. 1.

Per quanto possibile accertare, non risulta che il bene sia locato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 15 - CASA COLONICA UBICATA A CASALOLDO (MN) - VIA TRIESTE, 12, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1998	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicola Aliberti	29/12/1998	383698	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Castiglione delle Stiviere	19/01/1999	256	159
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che l'atto di provenienza non risulta depositato agli atti; non sarà inoltre possibile inserirne copia in allegato in quanto non fornita dall'esecutato.

Per le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati si rimanda al capitolo: "Formalità pregiudizievoli".

Non sussistono "Vincoli od oneri condominiali", infatti, il compendio oggetto di stima non è inserito in contesto condominiale.

Dall'esame della documentazione agli atti (con particolare riguardo alla Certificazione notarile) è emersa la sussistenza di diritti di usufrutto a favore di **** Omissis **** nata a Casaloldo (MN) il 18/12/1941 proprietaria per la quota di 1/2 di usufrutto; **** Omissis **** nata a Casaloldo (MN) il 25/01/1940 proprietaria per la quota di 1/2 di usufrutto; non è emersa invece, per quanto possibile accertare, la sussistenza di diritti di uso e abitazione.

BENE N° 16 TERRENO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA TRIESTE / VIA PIAVE, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1998	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicola Aliberti	29/12/1998	383698	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Castiglione delle Stiviere	19/01/1999	256	159
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che l'atto di provenienza non risulta depositato agli atti; non sarà inoltre possibile inserirne copia in allegato in quanto non fornita dall'esecutato.

Per le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati si rimanda al capitolo: "Formalità pregiudizievoli".

Non sussistono "Vincoli od oneri condominiali", infatti, il compendio oggetto di stima non è inserito in contesto condominiale.

Dall'esame della documentazione agli atti (con particolare riguardo alla Certificazione notarile) è emersa la sussistenza di diritti di usufrutto a favore di **** Omissis **** nata a Casaloldo (MN) il 18/12/1941 proprietaria per la quota di 1/2 di usufrutto; **** Omissis **** nata a Casaloldo (MN) il 25/01/1940 proprietaria per la quota di 1/2 di usufrutto; non è emersa invece, per quanto possibile accertare, la sussistenza di diritti di uso e abitazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 15 - CASA COLONICA UBICATA A CASALOLDO (MN) - VIA TRIESTE, 12, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Castiglione delle Stiviere aggiornate al 16/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 11/07/2018
Reg. gen. 3588 - Reg. part. 516
Importo: € 225.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Nella Certificazione notarile agli atti si legge: "si tratta di estensione di ipoteca iscritta a Castiglione delle Stiviere in data 29/05/2018 ai n.ri 2683/396 in forza del medesimo titolo.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 11/09/2019
Reg. gen. 4301 - Reg. part. 636
Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Ipoteca gravante tra gli altri i mappali 844 sub. 1 e 2 a seguito del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Siena in data 15 luglio 2019 n. 570/2019.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 05/12/2019
Reg. gen. 5637 - Reg. part. 865
Importo: € 115.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La formalità grava, fra l'altro, gli immobili ubicati in Comune di Casaloldo identificati con i mappali 292 del fg. 14 di Catasto Fabbricati, 293 del fg. 14 di Catasto Terreni, 122/301, 122/302 e 122/303 del fg. 6 di Catasto Fabbricati, è a favore della **** Omissis **** con sede in Vestone (BS), C.F. **** Omissis **** ed è contro **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966 e **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18/12/1941. Si tratta di estensione di ipoteca iscritta a Brescia in forza del medesimo titolo (vd. Certificazione notarile agli atti).

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 05/12/2019
Reg. gen. 5636 - Reg. part. 864
Importo: € 310.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: La formalità grava, fra l'altro, gli immobili ubicati in Comune di Casaloldo identificati con i mappali 292 del fg. 14 di Catasto Fabbricati, 293 del fg. 14 di Catasto Terreni, 122/301, 122/302 e 122/303 del fg. 6 di Catasto Fabbricati, è a favore della **** Omissis **** con sede in Vestone (BS), C.F. **** Omissis **** ed è contro **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966 e **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18/12/1941 (vd. Certificazione notarile agli atti).

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 20/12/2019
Reg. gen. 6010 - Reg. part. 920
Importo: € 250.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 25/01/2021
Reg. gen. 324 - Reg. part. 241
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA TRIESTE / VIA PIAVE, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Castiglione delle Stiviere aggiornate al 16/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 11/07/2018
Reg. gen. 3588 - Reg. part. 516
Importo: € 225.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Nella Certificazione notarile agli atti si legge: "si tratta di estensione di ipoteca iscritta a Castiglione delle Stiviere in data 29/05/2018 ai n.ri 2683/396 in forza del medesimo titolo.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 11/09/2019
Reg. gen. 4301 - Reg. part. 636
Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Ipoteca gravante tra gli altri i mappali 844 sub. 1 e 2 a seguito del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Siena in data 15 luglio 2019 n. 570/2019.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 05/12/2019
Reg. gen. 5637 - Reg. part. 865
Importo: € 115.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La formalità grava, fra l'altro, gli immobili ubicati in Comune di Casaloldo identificati con i mappali 292 del fg. 14 di Catasto Fabbricati, 293 del fg. 14 di Catasto Terreni, 122/301, 122/302 e 122/303 del fg. 6 di Catasto Fabbricati, è a favore della **** Omissis **** con sede in Vestone (BS), C.F. **** Omissis **** ed è contro **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966 e **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18/12/1941. Si tratta di estensione di ipoteca iscritta a Brescia in forza del medesimo titolo (vd. Certificazione notarile agli atti).
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 05/12/2019
Reg. gen. 5636 - Reg. part. 864
Importo: € 310.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La formalità grava, fra l'altro, gli immobili ubicati in Comune di Casaloldo identificati con i mappali 292 del fg. 14 di Catasto Fabbricati, 293 del fg. 14 di Catasto Terreni, 122/301, 122/302 e 122/303 del fg. 6 di Catasto Fabbricati, è a favore della **** Omissis **** con sede in Vestone (BS), C.F. **** Omissis **** ed è contro **** Omissis ****, nata a Castel Goffredo (MN) il 12/06/1966 e **** Omissis ****, nata a Casaloldo (MN) il 18/12/1941 (vd. Certificazione notarile agli atti).
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Titolo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 20/12/2019
Reg. gen. 6010 - Reg. part. 920
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 25/01/2021
Reg. gen. 324 - Reg. part. 241
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 15 - CASA COLONICA UBICATA A CASALOLDO (MN) - VIA TRIESTE, 12, PIANO T-1

In PGT del Comune di Casaloldo il compendio risulta ricadere nel seguente ambito:

AMBITO TERRITORIALE CONSOLIDATO – AC1 CENTRO STORICO

AREA DI PARTICOLARE TUTELA - RISPETTO CAMPI

ELETTROMAGNETICI

ART.16 AMBITO AC1 (CENTRO STORICO)

Si considerano ambiti AC1 le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

Ambiti consolidati di interesse storico ad edilizia continua, con prevalenza di attività residenziali e altre attività compatibili con il tessuto urbanistico e sociale.

Secondo questi criteri sono state individuate le zone del nucleo abitato di vecchia formazione e le corti che attualmente si trovano inserite in zone residenziali; sono state inoltre inserite le corti che rivestono carattere storico artistico e/o ambientale e puntualmente individuate nella cartografia di piano.

Destinazioni d'uso prevalenti:

- Residenza
- Sedi di associazioni culturali, religiose, politiche, sindacali, ricreative, sportive.
- Uffici pubblici o privati, studi professionali.
- Attività ristorative, di commercio al dettaglio, magazzini e depositi commerciali.
- uffici pubblici o privati, studi professionali;
- Artigianato di servizio con l'esclusione di lavorazioni inquinanti e/o non compatibili con la residenza o che le rechino potenziali molestie.

Destinazioni d'uso non ammissibili

- Attività produttive, commerciali, ricreative e di ogni altro genere che per il carico urbanistico che comportano (viabilità, parcheggi, inquinamento, pericolosità, insalubrità) siano incompatibili con la residenza ed il sistema infrastrutturale e dei servizi in essere o che rechino anche potenzialmente molestie alla residenza.
- Tutte le attività agricole
- Attrezzature sportive private.

Assoggettazione degli interventi

Sono soggetti ad intervento diretto solo le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e restauro. Le nuove costruzioni, anche quando realizzate a seguito di demolizione, sono assentibili solo previo formazione di Piano Attuativo.

Interventi ammissibili:

Restauro conservativo

Gli edifici obbligatoriamente soggetti a tale tipo di intervento sono quelli classificati "di interesse storico artistico", ed individuati con apposito simbolo nelle tavole di zonizzazione.

Per questo tipo di intervento è consentito:

- il restauro delle strutture portanti orizzontali e verticali dell'edificio,
- con eventuale ricostruzione filologica di parti già demolite o crollate;

- ripristino dell'impianto funzionale e organizzativo originale;
- la conservazione ed il restauro degli spazi liberi tra gli edifici (chiostri, cortili, giardini, parchi, ecc.);
La ricostruzione di parte delle strutture dell'edificio potrà essere fatta nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive originali, senza variare i seguenti elementi:

- a) tetto con ripristino della coperture originale
- b) scale nel rispetto sia nell'ubicazione che della funzionalità
- c) solai in legno e volte dovranno essere mantenuti, saranno tuttavia ammesse opere di consolidamento a condizione dell'impiego di profilati in ferro e simili sia accuratamente occultato ed armonizzato con l'originale struttura.

In caso di intervento dovrà essere eliminato tutto quanto aggiunto all'edificio originale in tempi successivi e che non ne abbia ripreso l'andamento filologico.

Potranno essere tuttavia inseriti impianti tecnologici (servizi igienici, impianti di riscaldamento, ecc.) sempre nel rispetto non solo letterale delle norme precedenti.

Potranno essere autorizzati, in caso di manifesta impossibilità, servizi igienici con ventilazione forzata.

Eventuali locali che presentano un'altezza inferiore a quella minima prescritta dalle presenti norme potranno essere destinati alla residenza purché non siano inferiori a ml. 2,55.

Finestre, portoni, cornici di gronda, balconi, mensole, lesene, dovranno mantenere forma e ubicazione originaria

Sono tassativamente vietati serramenti in leghe leggere, controvetri e quant'altro possa alterare l'armonia delle linee architettoniche originarie.

Strutture esterne in ferro esistenti (mensole, ringhiere, ecc.) non potranno essere verniciate, bensì trattate con liquidi fosfatanti che ne garantiscano il colore originale e forniscano una adeguata protezione nel tempo.

Potranno essere usate vernici trasparenti a maggior protezione del metallo dopo il trattamento di cui sopra.

Canali di gronda e tubi pluviali dovranno essere realizzati in rame con il tassativo divieto per ogni altro materiale.

Le tinteggiature delle facciate degli edifici dovranno essere eseguite nel pieno rispetto dei colori originali con esclusione tassativa di graffiati,

terranova e simili e saranno soggetti a specifica autorizzazione.

Ristrutturazione

E' consentito questo tipo d'intervento su tutti gli edifici esistenti nell'ambito AC1 per i quali non è previsto il solo restauro di cui al punto precedente.

Gli interventi ammissibili, pur mantenendo in prevalenza il carattere conservativo, consentono adeguamenti funzionali atti a risolvere i problemi abitativi tipici di queste costruzioni.

Per questo tipo d'intervento è ammesso:

- il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi strutturali dell'edificio;
- i locali destinati ad abitazione potranno avere un'altezza minima media di ml. 2,55 se risulterà impossibile lo slittamento verticale dei solai, dovendosi mantenere inalterata l'altezza delle facciate e l'andamento del tetto;
- il manto di copertura dovrà essere in tegole curve (coppi); la distribuzione interna potrà essere modificata con l'inserimento o l'eliminazione di vani scala e di vani ascensore;
- nel caso di strutture estremamente fatiscenti, previo accertamento di inidoneità statica da parte di un Tecnico abilitato, potranno essere ammesse demolizioni e ricostruzioni, fatto salvo l'obbligo di mantenere in essere gli apparati esterni;
- le tinteggiature delle facciate degli edifici dovranno essere eseguite nel pieno rispetto dei colori originali con esclusione di graffiati, terranova e simili e saranno oggetto di specifica autorizzazione.

Manutenzione straordinaria e consolidamento

E' consentito questo tipo d'intervento su tutti gli edifici esistenti nell'ambito AC1

Manutenzione ordinaria

E' consentito questo tipo d'intervento su tutti gli edifici esistenti nell'ambito AC1

ART.28 AREE DI RISPETTO

... "Omissis"...

Aree di rispetto per campi elettromagnetici e strutture sensibili
Trattasi di aree ed edifici dove le installazioni di impianti per le telecomunicazioni e radiotelevisioni non sono ammesse o se ammesse con potenza non superiore a determinati valori.

- Edifici e strutture sensibili

Sono gli edifici e aree di pertinenza elencate nell'art. 4 comma 8 della legge n. 11/01 ed in particolare sono le scuole, asilo nido, parchi giochi ed oratorio ove non sono permesse installazioni di impianti per le telecomunicazioni e radiotelevisioni.

- Aree di particolare tutela

Sono le aree comprese nel raggio di 100,00 mt dal perimetro esterno di proprietà degli edifici e strutture sensibili. All'interno di tali aree è permessa l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e radiotelevisioni con potenzialità totale fino a 300 W.

- Area 1

E' la parte di territorio del centro abitato delimitato da perimetro continuo che comprende unicamente tutte le aree edificate con continuità. All'interno di tali area è permessa l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e radiotelevisioni con potenzialità totale fino a 1000 W.

- Area 2

E' la parte di territorio non ricompresa in area 1. All'interno di tali area è permessa l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e radiotelevisioni con potenzialità superiore a 1000 W.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA TRIESTE / VIA PIAVE, PIANO T

In PGT del Comune di Casaloldo il compendio di cui al Bene 16 risulta ricadere nel seguente ambito:

AMBITO TERRITORIALE CONSOLIDATO – AC1 CENTRO STORICO
AREA DI PARTICOLARE TUTELA - RISPETTO CAMPI
ELETTROMAGNETICI

ART.16 AMBITO AC1 (CENTRO STORICO)

Si considerano ambiti AC1 le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

Ambiti consolidati di interesse storico ad edilizia continua, con prevalenza di attività residenziali e altre attività compatibili con il tessuto urbanistico e sociale.

Secondo questi criteri sono state individuate le zone del nucleo abitato di vecchia formazione e le corti che attualmente si trovano inserite in zone residenziali; sono state inoltre inserite le corti che rivestono carattere storico artistico e/o ambientale e puntualmente individuate nella cartografia di piano.

Destinazioni d'uso prevalenti:

- Residenza
- Sedi di associazioni culturali, religiose, politiche, sindacali, ricreative, sportive.
- Uffici pubblici o privati, studi professionali.
- Attività ristorative, di commercio al dettaglio, magazzini e depositi commerciali.
- uffici pubblici o privati, studi professionali;
- Artigianato di servizio con l'esclusione di lavorazioni inquinanti e/o non

compatibili con la residenza o che le rechino potenziali molestie.

Destinazioni d'uso non ammissibili

- Attività produttive, commerciali, ricreative e di ogni altro genere che per il carico urbanistico che comportano (viabilità, parcheggi, inquinamento, pericolosità, insalubrità) siano incompatibili con la residenza ed il sistema infrastrutturale e dei servizi in essere o che rechino anche potenzialmente molestie alla residenza.

- Tutte le attività agricole

- Attrezzature sportive private.

Assogettazione degli interventi

Sono soggetti ad intervento diretto solo le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e restauro. Le nuove costruzioni, anche quando realizzate a seguito di demolizione, sono assensibili solo previo formazione di Piano Attuativo.

Interventi ammissibili:

Restauro conservativo

Gli edifici obbligatoriamente soggetti a tale tipo di intervento sono quelli classificati "di interesse storico artistico", ed individuati con apposito simbolo nelle tavole di zonizzazione.

Per questo tipo di intervento è consentito:

- il restauro delle strutture portanti orizzontali e verticali dell'edificio, con eventuale ricostruzione filologica di parti già demolite o crollate;

- ripristino dell'impianto funzionale e organizzativo originale;

- la conservazione ed il restauro degli spazi liberi tra gli edifici (chiostri, cortili, giardini, parchi, ecc.);

La ricostruzione di parte delle strutture dell'edificio potrà essere fatta nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive originali, senza variare i seguenti elementi:

- a) tetto con ripristino della coperture originale

- b) scale nel rispetto sia nell'ubicazione che della funzionalità

- c) solai in legno e volte dovranno essere mantenuti, saranno tuttavia ammesse opere di consolidamento a condizione dell'impiego di profilati in ferro e simili sia accuratamente occultato ed armonizzato con l'originale struttura.

In caso di intervento dovrà essere eliminato tutto quanto aggiunto all'edificio originale in tempi successivi e che non ne abbia ripreso l'andamento filologico.

Potranno essere tuttavia inseriti impianti tecnologici (servizi igienici, impianti di riscaldamento, ecc.) sempre nel rispetto non solo letterale delle norme precedenti.

Potranno essere autorizzati, in caso di manifesta impossibilità, servizi igienici con ventilazione forzata.

Eventuali locali che presentano un'altezza inferiore a quella minima prescritta dalle presenti norme potranno essere destinati alla residenza purché non siano inferiori a ml. 2,55.

Finestre, portoni, cornici di gronda, balconi, mensole, lesene, dovranno mantenere forma e ubicazione originaria

Sono tassativamente vietati serramenti in leghe leggere, controvetri e quant'altro possa alterare l'armonia delle linee architettoniche originarie.

Strutture esterne in ferro esistenti (mensole, ringhiere, ecc.) non potranno essere verniciate, bensì trattate con liquidi fosfatanti che ne garantiscano il colore originale e forniscano una adeguata protezione nel tempo.

Potranno essere usate vernici trasparenti a maggior protezione del metallo dopo il trattamento di cui sopra.

Canali di gronda e tubi pluviali dovranno essere realizzati in rame con il tassativo divieto per ogni altro materiale.

Le tinteggiature delle facciate degli edifici dovranno essere eseguite nel pieno rispetto dei colori originali con esclusione tassativa di graffiati,

terranova e simili e saranno soggetti a specifica autorizzazione.

Ristrutturazione

E' consentito questo tipo d'intervento su tutti gli edifici esistenti nell'ambito AC1 per i quali non è previsto il solo restauro di cui al punto precedente.

Gli interventi ammissibili, pur mantenendo in prevalenza il carattere conservativo, consentono adeguamenti funzionali atti a risolvere i problemi abitativi tipici di queste costruzioni.

Per questo tipo di intervento è ammesso:

- il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi strutturali dell'edificio;
- i locali destinati ad abitazione potranno avere un'altezza minima media di ml. 2,55 se risulterà impossibile lo slittamento verticale dei solai, dovendosi mantenere inalterata l'altezza delle facciate e l'andamento del tetto;
- il manto di copertura dovrà essere in tegole curve (coppi); la distribuzione interna potrà essere modificata con l'inserimento o l'eliminazione di vani scala e di vani ascensore;
- nel caso di strutture estremamente fatiscenti, previo accertamento di inidoneità statica da parte di un Tecnico abilitato, potranno essere ammesse demolizioni e ricostruzioni, fatto salvo l'obbligo di mantenere in essere gli apparati esterni;
- le tinteggiature delle facciate degli edifici dovranno essere eseguite nel pieno rispetto dei colori originali con esclusione di graffiati, terranova e simili e saranno oggetto di specifica autorizzazione.

Manutenzione straordinaria e consolidamento

E' consentito questo tipo d'intervento su tutti gli edifici esistenti nell'ambito AC1

Manutenzione ordinaria

E' consentito questo tipo d'intervento su tutti gli edifici esistenti nell'ambito AC1

ART.28 AREE DI RISPETTO

... "Omissis"...

Aree di rispetto per campi elettromagnetici e strutture sensibili

Trattasi di aree ed edifici dove le installazioni di impianti per le telecomunicazioni e radiotelevisioni non sono ammesse o se ammesse con potenza non superiore a determinati valori.

- Edifici e strutture sensibili

Sono gli edifici e aree di pertinenza elencate nell'art. 4 comma 8 della legge n. 11/01 ed in particolare sono le scuole, asilo nido, parchi giochi ed oratorio ove non sono permesse installazioni di impianti per le telecomunicazioni e radiotelevisioni.

- Aree di particolare tutela

Sono le aree comprese nel raggio di 100,00 mt dal perimetro esterno di proprietà degli edifici e strutture sensibili. All'interno di tali aree è permessa l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e radiotelevisioni con potenzialità totale fino a 300 W .

- Area 1

E' la parte di territorio del centro abitato delimitato da perimetro continuo che comprende unicamente tutte le aree edificate con continuità. All'interno di tali area è permessa l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e radiotelevisioni con potenzialità totale fino a 1000 W .

- Area 2

E' la parte di territorio non ricompresa in area 1. All'interno di tali area è permessa l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e radiotelevisioni con potenzialità superiore a 1000 W.

Si veda inoltre il Certificato di Destinazione Urbanistica come prodotto dal Comune di Casaloldo in data 1/3/2022 (vd.All. 9 di CTU)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 15 - CASA COLONICA UBICATA A CASALOLDO (MN) - VIA TRIESTE, 12, PIANO T-1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Le caratteristiche tipologiche e costruttive della ex casa colonica comprensiva di piccolo fienile al piano primo e rustici al piano terra, con annessa area cortiva pertinenziale di cui al Bene n. 15, rendono plausibile che la stessa sia stata edificata ante 01/09/1967, presumibilmente agli inizi del secolo scorso.

Dall'accesso atti compiuto presso il Comune di Casaloldo non sono emersi documenti relativi a tale bene, come attestato dal tecnico comunale, geom. Walter Misciagna ha provveduto a rilasciare dichiarazione in merito in data 26 agosto 2022 - Prot. 4800 - nella quale si legge:

"OGGETTO: RICHIESTA ACCESSO DOCUMENTI AMMINISTRATIVI - ASSENZA ATTI.

Con la presente, il sottoscritto geom. Walter Misciagna, in qualità di Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Casaloldo, in merito all'edificio censito al NCEU di Mantova al foglio 14 Particella 292 - 293, ubicato in via Trieste,

DICHIARA

che non sono stati reperiti atti di riferimento in quanto trattasi di edificio ante 1967"(vd. All. 4 - Atti autorizzativi).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Gli impianti presenti, obsoleti, saranno da rifare. Si rimanda al capitolo: "Stato conservativo" Bene n. 15 precisando che in sede di stima sono stati operati opportuni abbattimenti per lo stato di conservazione dell'immobile.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA TRIESTE / VIA PIAVE, PIANO T

Dall'accesso atti compiuto presso il Comune di Casaloldo non sono emersi documenti relativi ai beni di cui al Lotto 5, come attestato dal tecnico comunale, geom. Walter Misciagna ha provveduto a rilasciare dichiarazione in merito in data 26 agosto 2022 - Prot. 4800 (vd. All. 4.1)

Si precisa che il terreno risulta edificabile facendo comunque attenzione alla morfologia dello stesso e quindi alla sua estensione, alle distanze dai confini e per quanto previsto da NTA e allegati di PGT Comunale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 15 - CASA COLONICA UBICATA A CASALOLDO (MN) - VIA TRIESTE, 12, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto 5 (Beni 15 e 16) non è inserito in contesto condominiale.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A CASALOLDO (MN) - VIA TRIESTE / VIA PIAVE, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto 5 (Beni 15 e 16) non è inserito in contesto condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 12, piano T-1
In fabbricato a destinazione d'uso mista (residenziale, artigianale e commerciale) di uno/due piani f.t., situato nell'abitato di Casaloldo in posizione semicentrale, appartamento ai piani terra e primo (Bene n.5) con accesso indipendente al civico n. 12 di Via Togliatti. L'appartamento in questione, collegato dall'interno al magazzino part. 122/305 di cui al Bene n. 6 e al negozio di cui al bene n. 7 (ovvero alle altre uu.ii. che compongono il fabbricato) presenta il seguente assetto distributivo: al piano terra, ingresso e lavanderia; al primo piano, atrio, cucina, soggiorno, due camere da letto (una singola e una matrimoniale) ripostiglio, disbrigo, bagno. I due livelli sono collegati da una scala interna. In merito alla possibilità di esercizio dell'opzione IVA nella vendita immobiliare, per completezza si riporta quanto segue: "in base all'art. 10 primo comma, n. 8-bis), del d.P.R. n. 633 del 1972, come modificato dal decreto-legge n. 83 del 2012, le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli strumentali sono soggette al regime "naturale" di esenzione da IVA, ad eccezione delle seguenti ipotesi: 1) cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino degli stessi entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento; 2) cessioni poste in essere dalle stesse imprese anche successivamente, nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione; 3) cessioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali per le quali nel relativo atto il cedente abbia manifestato espressamente l'opzione per l'imposizione. Per quanto attiene al calcolo del quinquennio, è chiaro che bisogna considerare due date: quella della cessione e quella della ultimazione dei lavori. Quanto alla cessione, in base ai criteri previsti dall'art. 6 del d.P.R. n. 633 del 1972, le cessioni di beni immobili si considerano effettuate all'atto della stipula del contratto ovvero, qualora prima della stipula sia pagato in tutto o in parte il corrispettivo o sia emessa la fattura, l'operazione si considera effettuata, limitatamente all'importo pagato o fatturato, alla data della fattura o a quella del pagamento del corrispettivo. Traslando questi concetti alla vendita immobiliare, riteniamo che debba essere considerato il momento del versamento del saldo prezzo. Per quanto concerne, invece la data di ultimazione dei lavori, con la circolare n. 12/E dell'1/3/2007 l'Agenzia delle Entrate ha precisato che il concetto di ultimazione della costruzione o dell'intervento di ripristino dell'immobile, al quale si ricollega il regime impositivo dell'operazione, debba essere individuato con riferimento al momento in cui l'immobile sia idoneo ad espletare la sua funzione ovvero sia idoneo ad essere destinato al consumo. Pertanto, come già precisato con circolare n. 38/E del 12 agosto 2005 in materia di accertamento dei requisiti "prima casa", si deve considerare ultimato l'immobile per il quale sia intervenuta da parte del direttore dei lavori l'attestazione della ultimazione degli stessi, che di norma coincide con la dichiarazione da rendere in catasto ai sensi degli artt. 23 e 24 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Inoltre, ha aggiunto, si deve ritenere "ultimato" anche il fabbricato concesso in uso a terzi, con i fisiologici contratti relativi all'utilizzo dell'immobile, poiché lo stesso, pur in assenza della formale attestazione di ultimazione rilasciata dal tecnico competente, si presume che, essendo idoneo ad essere immesso in consumo, presenti tutte le caratteristiche fisiche idonee a far ritenere l'opera di costruzione o di ristrutturazione completata". (fonte: Astalegale.net). Si presume che la vendita dei beni di cui al Lotto 3 non sia soggetta ad IVA.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 122, Sub. 301, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/4)
Valore di stima del bene: € 37.485,00
La stima è stata eseguita con metodo sintetico - comparativo ovvero:

"Glossario - Glossario Economico-Immobiliare - Sezione I: FABBRICATI ED AREE EDIFICABILI

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Si tratta di un procedimento di stima che rientra nel metodo di confronto di mercato o market comparison approach (MCA)".

E' stata inoltre consultata, quale fonte d'informazione atta a fornire indicazioni di larga massima, la Banca Dati Quotazioni Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate Provincia di Mantova - II Semestre 2021 e il servizio on line dell'Agenzia delle Entrate di "Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati".

Il valore unitario di 350 €/mq è stato ritenuto idoneo in ragione dell'ubicazione, delle caratteristiche dell'immobile e della vetustà, trattasi infatti di appartamento costituente porzione di fabbricato ad uso misto degli anni '80 del XX secolo

Il Valore finale di stima proposto per il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto 3 tiene conto di consistenza, stato di conservazione e manutenzione, sussistenza di eventuali vincoli o servitù attive o passive, contratti di locazione (se presenti), regolarità edilizia, destinazione urbanistica, per i quali, ove necessario, sono stati applicati opportuni deprezzamenti.

- **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 8, piano T

In fabbricato a destinazione d'uso mista (residenziale, artigianale e commerciale) di uno/due piani f.t., situato nell'abitato di Casaloldo in posizione semicentrale, magazzini / depositi al piano terra (Bene n. 6) con accesso indipendente al civico n. 8 di Via Togliatti. I magazzini in questione, uno collegato dall'interno all'appartamento e al negozio (ovvero ai Beni 5 e 7, che sono altre uu.ii. pignorate che compongono il fabbricato), consta di un ampio ambiente suddiviso in due parti da pilastri, del locale tecnico annesso e, a Est, di un altro magazzino indipendente, a se stante, con la medesima destinazione (magazzino) accessibile dall'area cortiva comune. Si tratta di un fabbricato strumentale. In merito all'imponibilità IVA si riporta, a titolo puramente indicativo, quanto segue: "il trasferimento del diritto di proprietà dei beni conseguente alla vendita forzata è assoggettato a imposizione indiretta, in particolare al versamento dell'IVA e/o imposta di registro, imposta ipotecaria ed imposta catastale. Nell'ambito del generale principio di alternatività IVA/Imposta di Registro, il trasferimento di un bene immobile è soggetto a un regime generale di esenzione da IVA, secondo l'art. 10 co.1, n.8 bis del D.P.R. n. 633/1972, con l'applicazione dell'imposta proporzionale di registro, ad eccezione di specie ipotesi, (...), per le quali il trasferimento di proprietà del bene immobile è assoggettata ad IVA in via obbligatoria, ovvero su specifica opzione del cedente, da manifestare nell'atto di vendita (i.e. decreto di trasferimento). L'individuazione analitica del tributo da corrispondere (IVA/Registro), nonché l'entità dello stesso dipenderà, essenzialmente, dall'habitus giuridico del debitore esecutato e dalla natura dell'immobile oggetto del trasferimento. Pare utile esporre le diverse casistiche possibili. 1. a) Debitore esecutato persona fisica non titolare di partita Iva: il trasferimento è un'operazione fuori campo Iva per carenza del requisito soggettivo. In tale circostanza sarà applicabile unicamente l'imposta di registro, oltre, ovviamente, alle imposte catastale ed ipotecaria. 1. b) Debitore esecutato esercente attività d'impresa di costruzione e/o ristrutturazione: il trasferimento dell'immobile subisce un trattamento diverso a seconda che l'immobile sia abitativo o strumentale. Omissis 1. 2) Nel caso di immobili strumentali la cessione soggiace a un generale regime di esenzione dall'imposta sul valore aggiunto, con l'eccezione prevista nel caso di fabbricati ultimati o ristrutturati ceduti entro i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento. Anche in questo caso il debitore può optare per assoggettare l'operazione ad Iva, esprimendosi prima della redazione del decreto di trasferimento" (fonte: in Executivis - La Rivista Telematica dell'Esecuzione Forzata, 28/11/2019 - "Profili fiscali della Vendita Delegata e della Custodia Giudiziaria").

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 122, Sub. 305, Categoria C2 - Fg. 6, Part. 122, Sub. 306, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/4)

Valore di stima del bene: € 117.337,50

La stima è stata eseguita con metodo sintetico - comparativo ovvero:

"Glossario - Glossario Economico-Immobiliare - Sezione I: FABBRICATI ED AREE EDIFICABILI

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Si tratta di un procedimento di stima che rientra nel metodo di confronto di mercato o market comparison approach (MCA)".

E' stata inoltre consultata, quale fonte d'informazione atta a fornire indicazioni di larga massima, la Banca Dati Quotazioni Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate Provincia di Mantova - II Semestre 2021 e il servizio on line dell'Agenzia delle Entrate di "Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati".

Il valore unitario di 350 €/mq è stato ritenuto idoneo in ragione dell'ubicazione, delle caratteristiche dell'immobile e della vetustà, trattasi infatti di appartamento costituente porzione di fabbricato ad uso misto degli anni '80 del XX secolo

Il Valore finale di stima proposto per il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto 3 tiene conto di consistenza, stato di conservazione e manutenzione, sussistenza di eventuali vincoli o servitù attive o passive, contratti di locazione (se presenti), regolarità edilizia, destinazione urbanistica, per i quali, ove necessario, sono stati applicati opportuni deprezzamenti.

- **Bene N° 7** - Negozio ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 10, piano T

In fabbricato a destinazione d'uso mista (residenziale, artigianale e commerciale) di uno/due piani f.t., situato nell'abitato di Casaloldo in posizione semicentrale, negozio al piano terra (Bene n.7) con accesso indipendente al civico n. 10 di Via Togliatti. Il negozio in questione, collegato dall'interno al magazzino part. 122/305 di cui al Bene n. 6 e all'appartamento di cui al Bene n. 5 (ovvero alle altre uu.ii. che compongono il fabbricato) presenta il seguente assetto distributivo: ingresso spazio esposizione e vendita, corridoio di distribuzione ai servizi igienici, ripostiglio, corridoio verso appartamento e magazzino. Si tratta di un fabbricato strumentale. In merito all'imponibilità IVA si riporta, a titolo puramente indicativo, quanto segue: "il trasferimento del diritto di proprietà dei beni conseguente alla vendita forzata è assoggettato a imposizione indiretta, in particolare al versamento dell'IVA e/o imposta di registro, imposta ipotecaria ed imposta catastale. Nell'ambito del generale principio di alternatività IVA/Imposta di Registro, il trasferimento di un bene immobile è soggetto a un regime generale di esenzione da IVA, secondo l'art. 10 co.1, n.8 bis del D.P.R. n. 633/1972, con l'applicazione dell'imposta proporzionale di registro, ad eccezione di specifiche ipotesi, (...), per le quali il trasferimento di proprietà del bene immobile è assoggettata ad IVA in via obbligatoria, ovvero su specifica opzione del cedente, da manifestare nell'atto di vendita (i.e. decreto di trasferimento). L'individuazione analitica del tributo da corrispondere (IVA/Registro), nonché l'entità dello stesso dipenderà, essenzialmente, dall'habitus giuridico del debitore esecutato e dalla natura dell'immobile oggetto del trasferimento. Pare utile esporre le diverse casistiche possibili. 1. a) Debitore esecutato persona fisica non titolare di partita Iva: il trasferimento è un'operazione fuori campo Iva per carenza del requisito soggettivo. In tale circostanza sarà applicabile unicamente l'imposta di registro, oltre, ovviamente, alle imposte catastale ed ipotecaria. 1. b) Debitore esecutato esercente attività d'impresa di costruzione e/o ristrutturazione: il trasferimento dell'immobile subisce un trattamento diverso a seconda che l'immobile sia abitativo o strumentale. Omissis 1. 2) Nel caso di immobili strumentali la cessione soggiace a un generale regime di esenzione dall'imposta sul valore aggiunto, con l'eccezione prevista nel caso di fabbricati ultimati o ristrutturati ceduti entro i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento. Anche in questo caso il debitore può optare per assoggettare l'operazione ad Iva, esprimendosi prima della redazione del decreto di trasferimento" (fonte: in Executivis - La Rivista Telematica dell'Esecuzione Forzata,

28/11/2019 - "Profili fiscali della Vendita Delegata e della Custodia Giudiziaria").

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 122, Sub. 303, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/4)

Valore di stima del bene: € 34.650,00

La stima è stata eseguita con metodo sintetico - comparativo ovvero:

"Glossario - Glossario Economico-Immobiliare - Sezione I: FABBRICATI ED AREE EDIFICABILI

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Si tratta di un procedimento di stima che rientra nel metodo di confronto di mercato o market comparison approach (MCA)".

E' stata inoltre consultata, quale fonte d'informazione atta a fornire indicazioni di larga massima, la Banca Dati Quotazioni Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate Provincia di Mantova - II Semestre 2021 e il servizio on line dell'Agenzia delle Entrate di "Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati".

Il valore unitario di 600 €/mq è stato ritenuto idoneo in ragione dell'ubicazione, delle caratteristiche dell'immobile e della vetustà, trattasi infatti di appartamento costituente porzione di fabbricato ad uso misto degli anni '80 del XX secolo

Il Valore finale di stima proposto per il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto 3 tiene conto di consistenza, stato di conservazione e manutenzione, sussistenza di eventuali vincoli o servitù attive o passive, contratti di locazione (se presenti), regolarità edilizia, destinazione urbanistica, per i quali, ove necessario, sono stati applicati opportuni deprezzamenti.

- **Bene N° 8** - Ente comune ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano T
Area pertinenziale (Bene n. 8) di fabbricato a destinazione d'uso mista (residenziale, artigianale e commerciale) di uno/due piani f.t., situato nell'abitato di Casaloldo in posizione semicentrale. Come esposto anche nel capitolo "Parti comuni" dei Beni 5, 6 e 7, il mappale 122/304 costituisce B.C.N.C. alle unità immobiliari di cui al NCEU del Comune di Casaloldo Fg. 6 mappali, 122/301 (appartamento - Bene n. 5), 122/305 e 122/306 (magazzini - Bene n. 6), 122/303 (negozio - Bene n. 7) - vd. All. 3. Tale Ente Comune funge da parcheggio per abitazione, negozio e magazzino, nella parte antistante il fronte principale del fabbricato, estendendosi poi per tutta la via Togliatti fino all'immissione su via dei Caduti (con linea di confine mapp. 122/304 individuata in estratto di mappa in centro strada - mezzeria). Si presume che la vendita non sia soggetta ad IVA.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 122, Sub. 304, Categoria E

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/4)

Valore di stima del bene: € 15.750,00

La stima è stata eseguita con metodo sintetico - comparativo ovvero:

"Glossario - Glossario Economico-Immobiliare - Sezione I: FABBRICATI ED AREE EDIFICABILI

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Si tratta di un procedimento di stima che rientra nel metodo di confronto di mercato o market comparison approach (MCA)".

E' stata inoltre consultata, quale fonte d'informazione atta a fornire indicazioni di larga massima, la Banca Dati Quotazioni Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate Provincia di Mantova - II Semestre

2021 e il servizio on line dell'Agenzia delle Entrate di "Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati".

Il valore unitario di 350 €/mq è stato ritenuto idoneo in ragione dell'ubicazione, delle caratteristiche dell'immobile e della vetustà, trattasi infatti di appartamento costituente porzione di fabbricato ad uso misto degli anni '80 del XX secolo

Il Valore finale di stima proposto per il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto 3 tiene conto di consistenza, stato di conservazione e manutenzione, sussistenza di eventuali vincoli o servitù attive o passive, contratti di locazione (se presenti), regolarità edilizia, destinazione urbanistica, per i quali, ove necessario, sono stati applicati opportuni deprezzamenti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 12, piano T-1	142,80 mq	350,00 €/mq	€ 49.980,00	75,00%	€ 37.485,00
Bene N° 6 - Magazzino Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 8, piano T	447,00 mq	350,00 €/mq	€ 156.450,00	75,00%	€ 117.337,50
Bene N° 7 - Negozio Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 10, piano T	77,00 mq	600,00 €/mq	€ 46.200,00	75,00%	€ 34.650,00
Bene N° 8 - Ente comune Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano T	60,00 mq	350,00 €/mq	€ 21.000,00	75,00%	€ 15.750,00
Valore di stima:					€ 205.222,50

Valore di stima: € 205.222,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2550,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 172.000,00

Per completezza, si forniscono alcune note esplicative riguardanti i deprezzamenti applicati al "Valore di stima" di 205.222,50 €, relativo ai diritti posti in vendita: quota del 25% in carico a **** Omissis ****; quota del 25% in carico a **** Omissis ****; quota del 25% in carico a **** Omissis ****.

Il valore complessivo dei beni di cui al Lotto 3, come da tabella sopra riportata sarebbe:

- Bene n. 5 appartamento € 49.980,00 + Bene n. 6 magazzino € 156.450,00 + Bene n. 7 negozio € 46.200,00 + Bene n. 8 ente comune € 21.000,00= € 273.630,00

Da cui il Valore di stima per la quota del 75% in carico agli esecutati è di
€ 205.222,50.

Deprezzamenti

- per rischio assunto per mancata garanzia per vizi dei beni venduti: trattandosi di vendita forzata, si ritiene congruo un abbattimento del valore di stima nell'ordine del 5%;
- per lo stato d'uso e manutenzione: dati la vetustà e lo stato conservativo delle unità immobiliari che compongono il Lotto 3, si ritiene opportuno applicare un deprezzamento del 10% per la necessità di opere di manutenzione.

Per quanto riguarda il deprezzamento relativo agli oneri di regolarizzazione urbanistica, si precisa che nell'elaborato peritale tali spese sono state esposte ovviamente per l'intero compendio. Dal momento che la quota pignorata è il 75% dell'intero sono stati applicati valori di deprezzamento proporzionali a tale quota:

- oneri di regolarizzazione urbanistica per il 100% del Bene n. 6: € 3.400,00 circa,
- deprezzamento corrispondente alla quota pignorata del 75% in carico agli esecutati:
€ 2.550 circa.

In base a quanto accertato mediante l'indagine peritale, si ritiene invece che non risulti necessario effettuare correzioni al valore dell'immobile pignorato di cui al presente Lotto:

- per spese condominiali insolute: il compendio non rientra in ambito condominiale;
- per la sussistenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel procedimento; esecutivo;
- per lo stato di possesso (vd. capitolo: "Titolarità").

Il più probabile valore finale, prudenziale, di stima per la quota in carico agli esecutati è di € 171.889,13 arrotondati ad € 172.000,00 diconsi euro centosettantaduemila virgola zerozero (corrispondente all'applicazione di un deprezzamento dell'ordine del 16% circa al valore di stima di € 205.222,50).

Diritti posti in vendita:

- **** Omissis **** 1/4 di piena proprietà
- **** Omissis **** 1/4 di piena proprietà
- **** Omissis **** 1/4 di piena proprietà.

LOTTO 5

- **Bene N° 15** - Casa colonica ubicata a Casaloldo (MN) - Via Trieste, 12, piano T-1

Nel centro storico di Casaloldo, all'interno di cortina edilizia, ex casa colonica comprensiva di piccolo fienile al piano primo e rustici al piano terra, con annessa area cortiva pertinenziale (Bene n. 15) e terreno (Bene n. 16, confinante con l'area cortiva a Est). L'unità abitativa di cui al Bene n. 15, con accesso al civico n. 12 di Via Trieste, al piano terra si compone di ingresso e cucina comunicanti, portico, cantina e servizio igienico accessibile dalla cantina, ripostiglio, piccola area cortiva pertinenziale; dal portico una scala conduce a due camere al primo piano; allo stesso livello si trovano anche un fienile e un ripostiglio, accessibili solamente con scala a pioli in quanto privi di collegamento sia con i vani di primo piano che con il piano terra. In merito alla possibilità di esercizio dell'opzione IVA nella vendita immobiliare, per completezza si riporta quanto segue: "in base all'art. 10 primo comma, n. 8-bis), del d.P.R. n. 633 del 1972, come modificato dal decreto-legge n. 83 del 2012, le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli strumentali sono soggette al regime "naturale" di esenzione da IVA, ad eccezione delle seguenti ipotesi: 1) cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino degli stessi entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento; 2) cessioni poste in essere dalle stesse imprese anche successivamente, nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione; 3) cessioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali per le quali nel relativo atto il cedente abbia manifestato espressamente l'opzione per l'imposizione. Per quanto attiene al calcolo del quinquennio, è chiaro che bisogna considerare due date: quella della cessione e quella della ultimazione dei lavori. Quanto alla cessione, in base ai criteri previsti dall'art. 6 del d.P.R. n. 633 del 1972, le cessioni di beni immobili si considerano effettuate all'atto della stipula del contratto ovvero, qualora prima della stipula sia pagato in tutto o in parte il corrispettivo o sia emessa la fattura, l'operazione si considera effettuata, limitatamente all'importo pagato o fatturato, alla data della fattura o a quella del pagamento del corrispettivo. Traslando questi concetti alla vendita immobiliare, riteniamo che debba essere considerato il momento del versamento del saldo prezzo. Per quanto concerne, invece la data di ultimazione dei lavori, con la circolare n. 12/E dell'1/3/2007 l'Agenzia delle Entrate ha precisato che il concetto di ultimazione della costruzione o dell'intervento di ripristino dell'immobile, al quale si ricollega il regime impositivo dell'operazione, debba essere individuato con riferimento al momento in cui l'immobile sia idoneo ad espletare la sua funzione ovvero sia idoneo ad essere destinato al consumo. Pertanto, come già precisato con circolare n. 38/E del 12 agosto 2005 in materia di accertamento dei requisiti "prima casa", si deve considerare ultimato l'immobile per il quale sia intervenuta da parte del direttore dei lavori l'attestazione della ultimazione degli stessi, che di norma coincide con la dichiarazione da rendere in catasto ai sensi degli artt. 23 e 24 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Inoltre, ha aggiunto, si deve ritenere "ultimato" anche il fabbricato concesso in uso a terzi, con i fisiologici contratti relativi all'utilizzo dell'immobile, poiché lo stesso, pur in assenza della formale attestazione di ultimazione rilasciata dal tecnico competente, si presume che, essendo idoneo ad essere immesso in consumo, presenti tutte le caratteristiche fisiche idonee a far ritenere l'opera di costruzione o di ristrutturazione completata". (fonte: Astalegale.net). Si presume che la vendita dei beni di cui al Lotto 4 non sia soggetta ad IVA.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 292, Sub. , Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (2/4)

Valore di stima del bene: € 12.100,00

La stima è stata eseguita con metodo sintetico - comparativo ovvero:

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Si tratta di un procedimento di stima che rientra nel metodo di confronto di mercato o market comparison approach (MCA)".

E' stata inoltre consultata, quale fonte d'informazione atta a fornire indicazioni di larga massima, la Banca Dati Quotazioni Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate Provincia di Mantova - II Semestre 2021 e il servizio on line dell'Agenzia delle Entrate di "Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati" come disponibili da sito Agenzia delle Entrate.

Il valore unitario di 200 €/mq è stato ritenuto idoneo in ragione dell'ubicazione, delle caratteristiche dell'immobile e della vetustà, trattasi infatti di ex casa colonica ante 01/09/1967, inserita in cortina edilizia del centro storico di Casaloldo.

Il Valore finale di stima proposto per il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto 5 tiene conto di consistenza, stato di conservazione e manutenzione, sussistenza di eventuali vincoli o servitù attive o passive, contratti di locazione (se presenti), regolarità edilizia, destinazione urbanistica, per i quali, ove necessario, sono stati applicati opportuni deprezzamenti.

- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Casaloldo (MN) - Via Trieste / Via Piave, piano T
Nel centro storico di Casaloldo, terreno edificabile (Bene n. 16) confinante a Est (confine non individuato fisicamente) con l'area cortiva annessa alla ex casa colonica comprensiva di piccolo fienile al piano primo e rustici al piano terra e di cui al Bene n. 15. "La cessione di terreni è assoggettata all'applicazione dell'IVA (nella misura ordinaria del 22%), ove l'aggiudicatario sia un soggetto passivo Iva e si tratti di un terreno suscettibile di utilizzazione edificatoria". Invero, ai sensi dell'art.2, co. 3, lettera c) del D.P.R. n. 633/72, non sono considerate cessioni di beni quelle che hanno per oggetto "terreni non suscettibili di utilizzazione edificatoria a norma delle vigenti disposizioni" mentre, in tutti gli altri casi, la cessione è soggetta a IVA (al 22%)". Fonte: forum.inexecutivis.it, 17 novembre 2019.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 293, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (2/4)
Valore di stima del bene: € 23.800,00
La stima è stata eseguita con metodo sintetico - comparativo ovvero:

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Si tratta di un procedimento di stima che rientra nel metodo di confronto di mercato o market comparison approach (MCA)".

In ragione del fatto che si tratti di terreno edificabile si propone un valore prudenziale di 85 €/mq è stato ritenuto idoneo in ragione dell'ubicazione, delle caratteristiche del terreno edificabile in centro storico di Casaloldo.

Il Valore finale di stima proposto per il compendio immobiliare pignorato di cui al Lotto 5 tiene conto di consistenza, stato di conservazione e manutenzione, sussistenza di eventuali vincoli o servitù attive o passive, contratti di locazione (se presenti), regolarità edilizia, destinazione urbanistica e diritti in carico all'esecutata per i quali, ove necessario, sono stati applicati opportuni deprezzamenti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 15 - Casa colonica Casaloldo (MN) - Via Trieste, 12, piano T-1	119,76 mq	200,00 €/mq	€ 24.200,00	50,00%	€ 12.100,00
Bene N° 16 - Terreno Casaloldo (MN) - Via Trieste / Via Piave, piano T	560,00 mq	85,00 €/mq	€ 47.600,00	50,00%	€ 23.800,00
Valore di stima:					€ 35.900,00

Valore di stima: € 35.900,00

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	15,00	%
Detrazione percentuale usufrutto dalla quota finale di piena proprietà (sono posti in vendita i diritti di nuda proprietà 75%)	25,00	%

Valore finale di stima: € 19.745,00

Per completezza, si forniscono alcune note esplicative riguardanti i deprezzamenti applicati al "Valore di stima" di 35900,00 €.

Il valore complessivo dei beni di cui al Lotto 5, come da tabella sopra riportata sarebbe:

- Bene n. 15 ex casa colonica € 24.200,00 + Bene n. 16 terreno edificabile € 47.600,00 = € 71.800,00

Da cui il valore di stima per la quota del 50% in carico all'esecutata è di € 35.900,00.

In ragione della procedura esecutiva in atto e del fatto che venga posto in vendita il diritto di nuda proprietà 75%, sono stati applicati adeguamenti e correzioni al "Valore di stima":

- per rischio assunto per mancata garanzia per vizi dei beni venduti: trattandosi di vendita forzata, si ritiene congruo un abbattimento del valore di stima nell'ordine del 5%;

- per lo stato d'uso e manutenzione: data la vetustà di oltre sessant'anni del compendio pignorato (edificato ante '67) si ritiene opportuno, prudenzialmente, applicare un deprezzamento del 15% per la necessità di opere di manutenzione, con particolare riguardo alla sostituzione degli impianti, tinteggiatura, consolidamenti, ecc...;

- per il diritto di usufrutto a favore di terzi non eseguiti la quota del 25%.

In base a quanto accertato mediante l'indagine peritale, si ritiene invece che non risulti necessario effettuare correzioni al valore dell'immobile pignorato di cui al presente Lotto:

- per spese condominiali insolute: il compendio non rientra in contesto condominiale;
- per oneri di regolarizzazione urbanistica / edilizia, come descritto nel capitolo "Regolarità edilizia".
- per la sussistenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel procedimento esecutivo;
- per lo stato di possesso: si veda il capitolo: "Titolarità".

Diritti posti in vendita:

**** Omissis **** 50% di nuda proprietà

per cui si dovranno detrarre:

€ 35900,00*25%= € 8975,00 quota usufrutto;

€ 7180,00 per stato d'uso (15%) e rischio assunto per mancata garanzia (5%)

per cui: € 35900,00-€ 8975,00-€ 7180,00= € 19745,00

Il più probabile valore finale, prudenziale, di stima è perciò di € 19745,00 diconsi euro diciannovemilasettecentoquarantacinque virgola zerozero (corrispondente all'applicazione di un deprezzamento dell'ordine del 45% circa al valore di stima di € 35900.00).

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

Mantova, li 18/09/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Lui Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL0 - INDICE ALLEGATI
- ✓ N° 1 Foto - ALL1 - DOC FOTOGRAFICA
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL2 - BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ALL3 - VISURE, ESTRATTO MAPPA, PLANIMETRIE / PREGEO DOCFA 2022
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL4 - ATTI AMMINISTRATIVI / PGT CASALOLDO

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ALL5 - PROVENIENZA / ISPEZIONE IPOTECARIA
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL6 - DOC ANAGRAFE
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL7 - CHECK LIST PROCEDURA
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL8 - DATI CATASTO
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - ALL9 - CDU TERRENO VIA TRIESTE

Studio di Architettura
Dott. Arch. Alessandro Lui
Via Giustizianti, 13 - Tel. e fax 0376.222692
C.F. LUI LSN 64S17 E897V
P.IVA 0168 113 020 7
e-mail: alessandro@studioluiipoltronieri.com
PEC: alessandro.lui@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'Illustrissimo G.E.
Dott. A. Gibelli
c/o Tribunale di Mantova
Cancelleria Unica Esecuzioni
Via C. Poma, 11-13
46100 - MANTOVA (MN)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Mantova, lì 7/10/2022

OGGETTO: E.I. 6/2021 RGE – Relazione che descrive le operazioni peritali svolte dal CTU, giustificando nello specifico le richieste di rinvio e le istanze di autorizzazione ai maggiori costi di adeguamento catastale (il tutto come disposto dall'Ill.mo G.E. Dott. Andrea Gibelli in data 16/09/2022).

Il sottoscritto dott. arch. Alessandro Lui, C.T.U. del Tribunale di Mantova, nominato esperto estimatore per quanto in oggetto dall'Ill.mo G.E. in data 4/6/2021, presenta cortese

RISPOSTA

per quanto richiesto in data 16/9/2022 e di cui all'oggetto.

In adempimento all'incarico ricevuto il CTU svolgeva per la procedura in argomento le operazioni peritali necessarie a dare risposta ai quesiti come da Decreto di fissazione di udienza ex art. 569 C.P.C.; operazioni che hanno richiesto molto tempo e impegno per la complessità della situazione da ricostruire (la E.I. 6/21 RGE riunisce più procedure esecutive), i numerosi beni da stimare, le irregolarità catastali ed edilizie riscontrate, l'esecuzione delle variazioni necessarie all'aggiornamento del catasto, etc.

Si forniscono innanzitutto alcune precisazioni a proposito degli adeguamenti catastali compiuti per alcuni degli immobili pignorati e in risposta alle osservazioni contenute nella *"Istanza per diniego all'autorizzazione delle spese domandate dall'ausiliario per adeguamenti catastali con istanza di convocazione del perito per chiarimenti"* del 9/9/2022.

L'Avv. in tale istanza afferma:

- Ora risulta che, per legge, non compete né al perito nominato né al creditore procedente o interveniente farsi carico, in corso di procedura esecutiva delle spese di regolarizzazione, non avendo entrambi nemmeno titolo e legittimazione per depositare istanze alla P.A.; tanto più che alla rettifica catastale andrebbe anteposta giocoforza la sanatoria edilizia e urbanistica delle difformità riscontrate, preclusa ed esorbitante in fattispecie.

- <https://www.inexecutivis.it/esperto/2020/luglio/vendita~2/>

- L'immobile, se la difformità è sanabile, può essere tranquillamente ceduto tramite procedura competitiva, senza alcuna preventiva sanatoria infatti "l'art. 46 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), riproduttiva dell'art. 40, comma 6, Legge 28 febbraio 1985 n.47, che sanziona con la nullità la circolazione di immobili abusivi non sanati (o non in corso di sanatoria) trova applicazione unicamente per i trasferimenti su base negoziale o volontaria, ma non già per i trasferimenti coattivamente eseguiti".

- Per i trasferimenti coattivamente eseguiti l'aggiudicatario ha tempo sei mesi dal decreto di trasferimento per iniziare il procedimento.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- *Compito del perito è solo quello di indicare nella perizia le difformità e i costi per l'aggiudicatario per la sanatoria e l'eventuale minor costo e tanto risulta anche dal modello di incarico lui conferitogli e dall'art. 173 disp. Att. c.p.c.*

Si precisa che nel Decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c. al quesito n. 6 si richiede all'esperto di provvedere *"...ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative"*.

Nell'articolo: *"L'esperto stimatore nelle procedure esecutive immobiliari"*, pubblicato il 15/1/2018 dalla rivista telematica *In Executivis*, (www.inexecutivis.it), di cui si riporta estratto, si legge che *" (...) diversi sono gli accertamenti che il perito deve compiere, soprattutto presso i Pubblici Uffici, ai fini della completezza della documentazione e conseguentemente delle informazioni relative al bene pignorato:*

- verifica della corrispondenza fra situazione di fatto e situazione catastale e eventuale adeguamento dei dati catastali (adempimento che sarà eseguito a cura del perito ed a spese del creditore procedente ex art. 95 c.p.c.);

- verifica della corrispondenza fra i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione e i dati catastali, con immediata sottoposizione della questione al Giudice dell'esecuzione ed al creditore procedente di eventuali discrepanze".

Gli adeguamenti catastali compiuti dal CTU nell'ambito delle operazioni peritali hanno riguardato, in particolare:

- i magazzini di cui al *Bene n. 6 - Lotto 3* di perizia, per i quali, in occasione del sopralluogo, si riscontravano alcune difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali esistenti reperite presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova, Ufficio Provinciale - Territorio. In particolare, si rilevava una variazione distributiva interna consistente nella presenza di un locale tecnico, delimitato da due tramezzi in muratura; in ottemperanza alla normativa vigente, inoltre, si presentava la necessità di censire e rappresentare in modo distinto (n. 2 schede catastali) le due porzioni del magazzino, non comunicanti tra loro; infine - stante la presenza di B.C.N.C. (mapp. 122/304 - Bene n. 8) - si rendeva necessario redigere elaborato planimetrico, obbligatorio;

- il compendio immobiliare di cui al *Lotto 4* di perizia, per il quale, in occasione del sopralluogo, si riscontravano difformità tra le planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova, Ufficio Provinciale - Territorio e lo stato dei luoghi. In particolare: Beni 9 e 10. Per l'unità abitativa, porzione di edificio bifamiliare, di cui al Bene n. 9, si rilevavano alcune variazioni distributive interne che, al piano seminterrato consistevano nella creazione di una lavanderia e di un ripostiglio oltre alla dovuta classazione da rustico a garage, mentre al piano primo riguardavano l'incremento di un vano e di una porzione di balcone nella zona notte (con conseguente incremento della superficie dell'abitazione).

Lo scrivente perito provvedeva, quindi, alla variazione catastale DOCFA per le planimetrie dei Beni 9 (abitazione) e 10 (garage annesso), adeguando gli stessi alle categorie e alla catalogazione vigente Agenzia del Territorio / Entrate.

Beni 11 e 12. Per l'unità abitativa, porzione di edificio bifamiliare, di cui al Bene n. 11, in occasione del sopralluogo, si rilevavano alcune variazioni distributive interne che, al piano seminterrato consistevano nella creazione di una lavanderia oltre alla dovuta classazione da rustico a garage, mentre al piano primo riguardavano la cessione di mezzo vano e di una porzione di balcone della zona notte all'unità abitativa adiacente (con conseguente decremento della superficie dell'abitazione).

Lo scrivente perito provvedeva, quindi, alla variazione catastale DOCFA per le planimetrie dei Beni 11 (abitazione) e 12 (garage annesso), adeguando gli stessi alle categorie e alla catalogazione vigente Agenzia del Territorio / Entrate.

Beni 13 e 14. In occasione del sopralluogo si riscontrava l'esistenza di un corpo staccato adibito a rimessa costruito sull'area cortiva comune di pertinenza del fabbricato bifamiliare e non presente in mappa.

Tale difformità tra l'estratto di mappa reperito presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova, Ufficio Provinciale - Territorio e lo stato dei luoghi, rendeva necessario l'aggiornamento del catasto. Lo scrivente perito provvedeva perciò ai rilievi celerimetrici con appoggio ai punti fiduciali di rete, alla presentazione di Tipo Mappale *PREGEO* per inserimento in mappa di nuovo fabbricato (Bene n. 13) e alla predisposizione della scheda catastale mediante procedura *DOCFA* di nuovo accatastamento.

Il CTU, quindi, in risposta allo specifico quesito postogli e in ottemperanza all'incarico ricevuto, ha compiuto, previa autorizzazione del G.E., le operazioni di adeguamento catastale degli immobili pignorati sopra descritte, indicando dettagliatamente motivazioni, modalità e costi nelle istanze di autorizzazione ai maggiori costi depositate in data 4/3/2022 e in data 4/9/2022, già presenti agli atti di procedura, di cui si produce copia in allegato.

Si evidenzia che la regolarità catastale dei beni coinvolge l'aspetto dell'esatta identificazione degli immobili pignorati (comprensiva dei confini e dei dati catastali, ex art. 173 *bis*, n. 1, disp. att. c.p.c., "*Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto*"), necessaria anche ai fini della redazione del decreto di trasferimento.

Si tiene inoltre a precisare che l'articolo <https://www.inexecutivis.it/esperto/2020/luglio/vendita~2/> citato dall'Avv. a sostegno delle osservazioni esposte nella "Istanza per diniego all'autorizzazione delle spese domandate dall'ausiliario per adeguamenti catastali con istanza di convocazione del perito per chiarimenti" in data 9/9/2022, **tratta di problematiche relative alla regolarità edilizia di beni pignorati e non all'adeguamento catastale degli stessi.**

A proposito dell'affermazione dell'Avv.

- *Compito del perito è solo quello di indicare nella perizia le difformità e i costi per l'aggiudicatario per la sanatoria e l'eventuale minor costo e tanto risulta anche dal modello di incarico lui conferitogli e dall'art. 173 disp. Att. c.p.c.*

Si precisa che **la verifica della regolarità edilizia dei beni pignorati è stata compiuta attuando gli accertamenti e gli adempimenti previsti dai quesiti 3) e 4) del Decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c.,** che si riportano di seguito per completezza:

3) *"ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*

4) *ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e / o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria".*

Si descrivono di seguito le irregolarità edilizie riscontrate per i beni pignorati, rimandando all'elaborato peritale depositato in data 18/9/2022, per la descrizione di adempimenti e costi a carico dei futuri acquirenti.

- Confrontando le risultanze dell'accesso agli atti compiuto presso l'U.T. del Comune di Casaloldo (MN) con lo stato di fatto del compendio pignorato di cui al Lotto 2 di perizia, si riscontravano alcune difformità tra lo

stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione. In particolare, si notava l'assenza del tramezzo che avrebbe dovuto separare il soggiorno dall'ingresso all'interno dell'unità abitativa.

Secondo le indicazioni ricevute dall'U.T. del Comune di Casaloldo, la sanatoria per tale difformità potrà essere presentata dall'aggiudicatario del bene a mezzo SCIA; come da quesito, nell'elaborato peritale (al quale si rimanda) sono stati elencati adempimenti e costi indicativi a carico dell'acquirente e applicati i relativi abbattimenti del prezzo di stima.

- Confrontando le risultanze dell'accesso agli atti compiuto presso l'U.T. del Comune di Casaloldo (MN) con lo stato di fatto del compendio pignorato di cui al *Lotto 3* di perizia, si riscontravano alcune difformità tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione. In particolare, i magazzini di cui al Bene n. 6, collegati dall'interno all'appartamento e al negozio (ovvero ai Beni 5 e 7, che sono altre uu.ii. pignorate che compongono il fabbricato), constano di un ampio ambiente suddiviso in due parti da pilastri, del locale tecnico annesso e, a Est, di un vano a sé stante con la medesima destinazione (magazzino) accessibile dall'area cortiva comune.

La Concessione Edilizia n. 81/92 del 14/1/1992, *"per demolizione magazzino artigianale e ricostruzione dello stesso"* autorizzava il rifacimento del vano a sé stante, con destinazione *magazzino*, posto a Est, accessibile dall'area cortiva comune. Il progetto concessionato prevedeva la creazione di passaggi di collegamento interno tra tale vano e il resto del magazzino (mediante la trasformazione di alcune finestre in porte), intervento che non è stato realizzato.

Secondo le indicazioni ricevute dall'U.T. del Comune di Casaloldo, la sanatoria per tale difformità potrà essere presentata dall'aggiudicatario del bene a mezzo SCIA; come da quesito, nell'elaborato peritale (al quale si rimanda) sono stati elencati adempimenti e costi indicativi a carico dell'acquirente e applicati i relativi abbattimenti del prezzo di stima.

- Confrontando le risultanze dell'accesso agli atti compiuto presso l'U.T. del Comune di Casaloldo (MN) con lo stato di fatto dell'edificio bifamiliare e delle sue pertinenze di cui al *Lotto 4* di perizia, si riscontravano alcune incongruenze tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione - Permesso di costruire n. 131 del 22/4/1964.

Trattandosi di un lotto caratterizzato dalla presenza di irregolarità edilizie per tutti i beni che lo compongono, sarebbe consigliabile per l'acquirente predisporre una sanatoria riferita all'intero compendio.

Irregolarità edilizie:

- per la porzione di edificio bifamiliare di cui ai Beni 9 (abitazione) e 10 (garage), in occasione del sopralluogo sono emerse alcune variazioni distributive interne che, al piano seminterrato consistono nella creazione, in abuso, di una lavanderia e di un ripostiglio all'interno dei vani autorizzati come rustico e garage, mentre al piano primo riguardano l'incremento di un vano e di una porzione di balcone nella zona notte (con conseguente incremento anche della superficie dell'abitazione);

- per la porzione di edificio bifamiliare di cui ai Beni n. 11 (abitazione) e 12 (garage), in occasione del sopralluogo sono emerse alcune variazioni distributive interne che, al piano seminterrato consistono nella creazione di una lavanderia all'interno del vano autorizzato come garage, mentre al piano primo riguardano la cessione di mezzo vano e di una porzione di balcone della zona notte all'unità abitativa adiacente (con conseguente decremento della superficie dell'abitazione);

- sull'area cortiva comune (B.C.N.C.) è stato edificato in abuso, senza rispettare le distanze dai confini, un corpo staccato di un piano fuori terra adibito a rimessa / garage; trattasi di costruzione, di scarsa qualità (come attestato dalla documentazione fotografica in All. 1 di perizia) che non potrà essere sanata.

Secondo le indicazioni ricevute dall'U.T. del Comune di Casaloldo, le difformità edilizie di cui al *Lotto 4* sopra descritte potranno essere sanate dall'aggiudicatario dei beni, a mezzo SCIA per quanto sanabile e con la rimessa in pristino dei luoghi per le opere in abuso non sanabili; come da quesito, nell'elaborato peritale (al quale si rimanda) sono stati elencati adempimenti e costi indicativi a carico dell'acquirente e applicati i relativi abbattimenti del prezzo di stima.

In sintesi, per l'intero compendio immobiliare pignorato, suddiviso in cinque lotti, è stata verificata la regolarità edilizia dei beni oggetto di stima e, per quanto in abuso, sono stati esposti i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria, le eventuali oblazioni da corrispondere, i costi di rimessa in pristino dei luoghi, ove necessario.

Il valore degli immobili pignorati è stato determinato in risposta al quesito n. 9 del Decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c., che recita: *"...ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del"*

bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute".

Il valore di stima finale per ciascun lotto è stato determinato previa applicazione, ove necessario, di adeguamenti e correzioni, come da quesito sopra riportato e come meglio documentato in perizia.

La sanatoria edilizia sarà dunque a carico dei futuri acquirenti (che avranno tempo 180 gg. dall'emissione del Decreto di trasferimento per procedere alla sanatoria stessa); come già citato dall'Avv. , "l'art. 46 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), riprodotto nell'art. 40, comma 6, Legge 28 febbraio 1985 n.47, che sanziona con la nullità la circolazione di immobili abusivi non sanati (o non in corso di sanatoria) trova applicazione unicamente per i trasferimenti su base negoziale o volontaria, ma non già per i trasferimenti coattivamente eseguiti".

Non si vede, quindi, come le operazioni di accertamento della regolarità edilizia dei beni pignorati (da non confondere con quelle di verifica e adeguamento catastali) compiute dal CTU, possano risultare in conflitto con quanto affermato dall'Avv. , nella *"Istanza per diniego all'autorizzazione delle spese domandate dall'ausiliario per adeguamenti catastali con istanza di convocazione del perito per chiarimenti"* in data 9/9/2022, quando scrive:

- Per i trasferimenti coattivamente eseguiti l'aggiudicatario ha tempo sei mesi dal decreto di trasferimento per iniziare il procedimento.

- Compito del perito è solo quello di indicare nella perizia le difformità e i costi per l'aggiudicatario per la sanatoria e l'eventuale minor costo e tanto risulta anche dal modello di incarico lui conferitogli e dall'art. 173 disp. Att. c.p.c.

In merito ad altra affermazione dell'Avv. , contenuta sempre nella sopra citata *"Istanza per diniego all'autorizzazione delle spese domandate dall'ausiliario per adeguamenti catastali con istanza di convocazione del perito per chiarimenti"* in data 9/9/2022:

- Peraltro, una simile operazione, quella vagheggiata, dall'ausiliario non ha alcuna giustificazione vista la presenza di almeno tre comproprietari, non eseguiti i sig.ri risultando la sig.ra eseguita, per iniziativa di altro creditore, il cui consenso e legittimazione non sono sostituibili e a carico dei quali andrebbero poste in ogni caso, quantomeno pro quota, i rilevanti costi di denegata regolarizzazione (2) pretesa in seno alla procedura.
(2) Che non raggiungerebbe nemmeno il risultato auspicato, avendo il solo effetto di indurre in errore eventuali soggetti interessati e l'aggiudicatario.

si precisa che per i Beni 15 e 16 – Lotto 5, in comproprietà ai tre soggetti non eseguiti (i sig.ri) non sono state riscontrate difformità catastali né irregolarità edilizie e quindi il problema sollevato dall'Avv. non si è posto; di conseguenza, il CTU non ha avuto alcun bisogno di *"vagheggiare"* le operazioni in argomento.

Si evidenzia, infine, che il diniego all'istanza di Banca Valsabbina del 12 ottobre 2020, citato dall'Avv. , riguarda la richiesta della Procedente di avvalersi di un CTP.

In merito alle proroghe richieste dallo scrivente perito, la cronistoria fornita dall'Avv. nella "*Istanza per diniego all'autorizzazione delle spese domandate dall'ausiliario per adeguamenti catastali con istanza di convocazione del perito per chiarimenti*" del 9/9/2022, documenta già i numerosi passaggi che dalla nomina del CTU in data 8/11/2020 per l'E.I. n. 121/20 hanno condotto, in data 1/6/2021 alla riunione dei fascicoli n. 6/21, 53/21, 129/21 alla procedura 121/20 (promossa da).

Le operazioni peritali hanno comportato molto tempo e impegno per la complessità della situazione da ricostruire (la E.I. 6/21 RGE riunisce appunto più procedure esecutive), i numerosi beni da stimare, le irregolarità catastali ed edilizie riscontrate, l'esecuzione delle variazioni necessarie all'aggiornamento del catasto, etc.

Non vanno poi dimenticate: la prolungata attesa per gli accessi agli atti riguardanti i beni da stimare dovuta al maggior carico di richieste presso gli uffici tecnici comunali a seguito delle innumerevoli istanze per verifiche pro BONUS 110%; le circostanze collegate all'emergenza COVID.

Si evidenzia che le proroghe richieste e concesse al CTU sono tre e non quattro (come sostenuto invece dall'Avv. e recano le seguenti date: 9/8/2021, 15/11/2021 e 18/5/2022).

La proroga concessa dal G.E. in data 3 maggio 2021 che l'Avv. cita nella "*Istanza per diniego all'autorizzazione delle spese domandate dall'ausiliario per adeguamenti catastali con istanza di convocazione del perito per chiarimenti*" del 9/9/2022, infatti, non è stata richiesta dal CTU, ma dai patrocinati dall'Avv. medesimo. Con essa il G.E. "*Letta l'istanza dei creditori procedenti e ritenuto l'esposto, proroga la già disposta sospensione delle operazioni di stima al 31/7/2021*" (per completezza si produce copia di tale istanza, comunque disponibile tra i documenti del fascicolo telematico di procedura).

La prima istanza di proroga presentata dal sottoscritto consulente è del 9/8/2021 e ha per oggetto: "*E.I. 6/2021 RGE – Istanza di proroga per precedenti sospensioni attività e relativa data di termine CTU*" che vede, appunto, tra le motivazioni della richiesta, la proroga della sospensione delle operazioni peritali al 31 luglio 2021 concessa dall'Ill.mo GE in data 3 maggio 2021, per gli immobili di cui alla riunione delle procedure.

I sopralluoghi, concordati e compiuti con IVG - SOVEMO, sono stati programmati **non appena la situazione emergenziale COVID 19 e le circostanze sopra descritte lo hanno consentito**. Si precisa, inoltre, che, data l'estensione del compendio da stimare, il numero di sopralluoghi effettuati, anche nel mese antecedente il termine di consegna dell'elaborato peritale, non deve essere considerato indice di trascuratezza nell'adempimento dell'incarico (l'Avv. scrive: "*da ultimo, con istanza del 5 settembre 2022, il perito dichiara di non avere ancora preso visione del compendio*" – peraltro il CTU non ha mai dichiarato quanto riportato dall'avv. ma, al contrario, di scrupolosità nel compimento delle operazioni d'indagine e verifica. A ciò si aggiunga inoltre il periodo di rinvio per gli ultimi accessi agli atti (gg. 50 circa) imposto da prolungata malattia del Tecnico Comunale stesso, prima per ricovero in struttura a causa di caduta accidentale, poi per COVID 19. Lo stesso Tecnico si rende disponibile a fornire i certificati del caso, qualora necessario.

Si allega copia delle tre istanze di proroga presentate dal CTU e accolte dal G.E., a dimostrazione del fatto che ogni richiesta è stata supportata da specifiche motivazioni, probabilmente sfuggite all'Avv. (si ricorda che trattasi di documenti consultabili dal fascicolo telematico di procedura).

Si osserva inoltre che nell'istanza recante la data del 21/5/2022 (Ist. n. 11 dep. 23/5/22) l'Avv. a proposito dell'ultima proroga accordata allo scrivente perito, scrive: "*i creditori procedenti vista l'istanza di differimento dell'udienza fissata il 27/5/2022 depositata dal perito arch. Lui in data 18 maggio 2022, motivata e dall'ostracismo mostrato dalla debitrice eseguita sig. e dai ritardi delle P.A. negli accessi, comunicano con la presente di nulla opporre alla predetta istanza*".

Per completezza si allega copia anche delle istanze di autorizzazione ai maggiori costi, a dimostrazione delle anticipazioni sino ad ora sostenute e comunque, ampiamente superiori, per impegno economico e lavorativo, al fondo spese di € 1.000 percepito dal CTU in ragione del primo incarico ricevuto - anno 2020.

Certo del Vs. cortese riscontro, sconcertato per quanto letto per parte dell'avvocato
saluti

porgo distinti

Dott. Arch. Alessandro Lui

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Mantova

N. 283

(firmato digitalmente)

studio urbanistica architettura arredamento alessandro lui eleonora poltronieri architetti

territorial and urban planning - architectural project - interior design
via giustiziati, 13 - 46100 mantova tel. e fax 0376222692
e-mail: info@studioluiipoltronieri.com

Avv. Marzio Remus
Via Vittorio Emanuele II n. 31
Tel. 030/3755112 – Fax 030/3750512
I-25121-BRESCIA (BS)

TRIBUNALE DI MANTOVA
ISTANZA DI PROROGA DELLA SOSPENSIONE O IN VIA
SUBORDINATA DI FISSAZIONE UDIENZA

i sig.ri avvocati **Cecilia e Luca Cominassi**, con l' avvocato Marzio Remus¹, con studio a Brescia (BS) in via Vittorio Emanuele II n. 31, ove hanno anche eletto domicilio in forza di procura in atti

RG Es. imm. n° 6/2021
G.Es. dott. Andrea
Gibelli

- CREDITORI PROCEDENTI -

CONTRO

la sig.ra **Susanna Franzoni**, c.f. FRNSNN66H52C118P, residente a Casaloldo (MN) in via Asola n. 7 Interno B

- DEBITRICE ESECUTATA -

I creditori procedenti

PREMESSO CHE

- hanno pignorato il compendio immobiliare di comproprietà della sig.ra Susanna Franzoni.
- tutti i beni della sig.ra Susanna Franzoni, oggetto della presente esecuzione, sono in comproprietà anche con i sig.ri **Ettore Franzoni** c.f. FRNTTR74H21A470 e **Dolores Mutti** c.f. MTTDRS46A50F471T residenti a Casaloldo (MN) in via San Vito n. 11/A
- i ricorrenti, oltre al credito nei confronti della sig.ra Susanna

¹ c.f. RMSMRZ73T26B157V – marzio.remus@brescia.pecavvocati.it – fax 030/3750512

Franzoni, per il quale è la presente esecuzione, vantano un credito superiore ad € 25.000.000 nei confronti dei sig.ri Ettore Franzoni e Dolores Mutti, in forza del D.l. 8653/2015 reso nel procedimento portante n. 20148/2015 di RG dichiarato definitivamente esecutivo in data 10 settembre 2019 come da documentazione già in atti (vedasi deposito del 7 marzo 2021).

- hanno domandato, in data 7 marzo 2021, la sospensione della presente procedura esecutiva per poter procedere a pignorare il compendio dei sig.ri Ettore Franzoni e Dolores Mutti che sono comproprietari dei cespiti dell'esecutata.

- in data 11 marzo 2021, il G.Es. ha disposto la sospensione della presente procedura sino al 11 maggio 2021;

- in tempi successivi è stato inviato in contrassegno all'ufficio NEP presso il Tribunale di Mantova l'atto di pignoramento immobiliare, che si allega in copia informale (v. doc. 3), contenente espressa istanza di riunione al presente procedimento.

- da informazioni assunte presso l'ufficio NEP in parola l'atto porta cron. 1086/2021 e la notifica agli esecutati si è perfezionata solo di recente per compiuta giacenza (v. doc. 3, 4);

- ad oggi l'atto di pignoramento non è stato ancora restituito perché solo nei giorni scorsi sono state restituite le cedole della notifica che devono essere rispediti a Mantova per ottenere la copia uso trascrizione e procedere con i successivi incombenzi, compresa la riunione;

- Appare opportuno domandare, in principalità, un'estensione /

Firmato Da: REMUS MARZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: fe1c0d41e6555d83

proroga del periodo di sospensione di ulteriori 60 giorni per i motivi già esposti con la prima istanza (duplicazione dei costi, dei compensi dei professionisti, duplicazione degli accessi);

- In via subordinata, ove il G.Es. non ritenesse di poter prorogare /estendere il termine della sospensione, i ricorrenti domandano che sia fissata udienza per la prosecuzione della presente procedura alla fine del mese di luglio 2021, in modo da poter, una volta ricevuti gli atti, procedere con la trascrizione del pignoramento portante cron. 1086/2021 (v. doc. 3) iscrivere a ruolo, depositare la documentazione ipocatastale, sì da arrivare all'udienza da fissare in ogni caso con le due procedure allineate.

I ricorrenti allegano i seguenti

ATTI

1) istanza di proroga/ sospensione;

DOCUMENTI (in copia)

- 3) atto informe di pignoramento immobiliare nei confronti dei sig.ri Ettore Franzoni e Dolores Mutti con istanza di riunione con copia cartoline.
- 4) estratto sito poste con esiti notifiche ai prenommati.

Brescia, 29 aprile 2021.

avv. Marzio Remus

Firmato Da: REMUS MARZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1e1c0b44e655c83

Studio di Architettura
Dott. Arch. Alessandro Lui
Via Giustiziati, 13 - Tel. e fax 0376.222692
C.F. LUI LSN 64S17 E897V
P.IVA 0168 113 020 7
e-mail: alessandro@studioluiipoltronieri.com
PEC: alessandro.lui@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'Illustrissimo G.E.
Dott. A. Gibelli
c/o Tribunale di Mantova
Cancelleria Unica Esecuzioni
Via C. Poma, 11-13
46100 - MANTOVA (MN)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Mantova, lì 09/08/2021

OGGETTO: E.I. 6/2021 RGE – Istanza di proroga per precedenti sospensioni attività e relativa data di termine CTU.

Il sottoscritto dott. arch. Alessandro Lui, C.T.U. del Tribunale di Mantova, nominato esperto estimatore per quanto in oggetto dall'Ill.mo G.E. in data 04/06/2021, considerando

- la complessità della situazione da ricostruire per il compendio di cui agli atti di pignoramento in procedura così come riuniti in E.I. 6/21 RGE;
- la proroga della sospensione per le operazioni peritali concessa al 31 luglio 2021 dall'Ill.mo GE in data 3 maggio 2021, per gli immobili di cui alla riunione delle procedure;
- la sospensione delle attività per periodo feriale di SOVEMO, dal 1 al 30 agosto, considerando che il sottoscritto CTU ha termine il 24/8/2021, ovvero 30 giorni precedenti alla data di udienza (23/9/2021) e quindi risulta impossibilitato a compiere i necessari sopralluoghi, verifiche di regolarità edilizia, urbanistica e catastale nonché i relativi accessi agli atti oltre a quanto già svolto a tutt'oggi (sopralluogo e accesso agli atti per i beni di cui alla E.I. 121/20 RGE eseguiti in data 16/7/2021 con il supporto del personale SOVEMO),

rivolge cortese

ISTANZA

di proroga di giorni 90 (giorni novanta), dal termine assegnato e in via prudenziale, per il deposito della perizia di stima assegnata.

Certo del Vs. cortese riscontro, porgo distinti saluti

Dott. Arch. Alessandro Lui

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Mantova

N. 283

studio urbanistica architettura arredamento alessandro lui eleonora poltronieri architetti
territorial and urban planning - architectural project - interior design
via giustiziati, 13 - 46100 mantova tel. e fax 0376222692
e-mail: info@studioluiipoltronieri.com

ASTE GIUDIZIARIE®
 Studio di Architettura
 Dott. Arch. Alessandro Lui
 Via Giustiziati, 13 - Tel. e fax 0376.222692
 C.F. LUI LSN 64S17 E897V
 P.IVA 0168 113 020 7
 e-mail: alessandro@studioluiipoltronieri.com
 PEC: alessandro.lui@archiworldpec.it

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

All'Illustrissimo G.E.
Dott. A. Gibelli
 c/o Tribunale di Mantova
 Cancelleria Unica Esecuzioni
 Via C. Poma, 11-13
 46100 - MANTOVA (MN)

ASTE GIUDIZIARIE®

Mantova, lì 15/11/2021

OGGETTO: E.I. 6/2021 RGE – Istanza di proroga per quanto sotto riportato e relativa data di termine CTU.

Il sottoscritto dott. arch. Alessandro Lui, C.T.U. del Tribunale di Mantova, nominato esperto estimatore per quanto in oggetto dall'Ill.mo G.E. in data 04/06/2021, considerando

- la complessità della situazione da ricostruire per il compendio di cui agli atti di pignoramento in procedura così come riuniti in E.I. 6/21 RGE;
- la proroga della sospensione per le operazioni peritali concessa al 31 luglio 2021 dall'Ill.mo GE in data 3 maggio 2021, per gli immobili di cui alla riunione delle procedure;
- la prolungata attesa per i relativi accessi agli atti oltre a quanto già svolto a tutt'oggi (sopralluogo e accesso agli atti per i beni di cui alla E.I. 121/20 RGE eseguiti in data 16/7/2021 con il supporto del personale SOVEMO), attesa dovuta al maggior carico di richieste presso gli Uffici Tecnici comunali a seguito delle innumerevoli istanze per verifiche pro BONUS 110%;
- il numero di immobili da analizzare per regolarità edilizia e catastale, titolarità e quant'altro e successivamente stimare e di cui alla riunione delle procedure;
- l'impossibilità di adempiere nel rispetto dei tempi concessi alla redazione della presente CTU a causa del sovrapporsi di numerose altre procedure ripartite contemporaneamente dopo la sospensione per COVID19, tenendo inoltre presente che il termine assegnato del 22/11/2021 non consentirebbe la notifica a 30 giorni dalla data udienza, ora fissata in data 3/12/2021 come da decreto GE del 10/08/2021,

rivolge cortese

ISTANZA

di proroga di giorni 180 (giorni centottanta), dal termine assegnato del 22/11/2021 e in via prudenziale, per il deposito della perizia di stima 6/2021 RGE.

Il termine richiesto per il deposito della CTU sarebbe quindi in data **21/05/2022**.

Certo del Vs. cortese riscontro, porgo distinti saluti

Dott. Arch. Alessandro Lui

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Mantova

N. 283

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

studio urbanistica architettura arredamento alessandro lui eleonora poltronieri architetti

territorial and urban planning - architectural project - interior design
 via giustiziati, 13 - 46100 mantova tel. e fax 0376222692
 e-mail: info@studioluiipoltronieri.com

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
 Studio di Architettura
 Dott. Arch. Alessandro Lui
 Via Giustiziati, 13 - Tel. e fax 0376.222692
 C.F. LUI LSN 64S17 E897V
 P.IVA 0168 113 020 7
 e-mail: alessandro@studioluiipoltronieri.com
 PEC: alessandro.lui@archiworldpec.it

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

All'Illustrissimo G.E.
Dott. A. Gibelli
 c/o Tribunale di Mantova
 Cancelleria Unica Esecuzioni
 Via C. Poma, 11-13
 46100 - MANTOVA (MN)

ASTE GIUDIZIARIE®

Mantova, lì 18/05/2022

OGGETTO: E.I. 6/2021 RGE – Istanza di proroga per quanto sotto riportato e relativa data di termine CTU.

Il sottoscritto dott. arch. Alessandro Lui, C.T.U. del Tribunale di Mantova, nominato esperto estimatore per quanto in oggetto dall'Ill.mo G.E. in data 04/06/2021, considerando:

- la complessità della situazione da ricostruire per il compendio di cui agli atti di pignoramento in procedura così come riuniti in E.I. 6/21 RGE;
- la mancata disponibilità per parte esecutata a fornire informazioni e documenti utili sulla provenienza dei vari immobili, da cui deriva un aggravio di tempi per il reperimento in altro modo degli atti di provenienza da cui attingere informazioni utili alle richieste di accesso agli atti amministrativi da consultare per potersi esprimere sulla regolarità edilizia ed urbanistica degli stessi;
- il protrarsi delle operazioni di regolarizzazione catastale per alcuni degli immobili oggetto di procedura, per i quali ricordo si sta provvedendo alla redazione di pratica PREGEO, tipo mappale di inserimento in mappa nuovi fabbricati e successivo accatastamento degli stessi, variazioni catastali sugli immobili risultati non congrui catastalmente (ultima verifica effettuata in sito in data 11 maggio 2022 alla presenza di esecutata);
- i molteplici accessi ai documenti amministrativi, richiesti e da richiedere, che impegnano e impegneranno la CTU con diversi appuntamenti presso l'Ufficio Tecnico comunale di Casaloldo con le tempistiche dovute per la ricerca di molteplici pratiche per i diversi immobili,

rivolge cortese

ISTANZA

di proroga di giorni **120 (giorni centoventi)**, dal termine assegnato del 21/05/2022 e in via prudenziale, per il deposito della perizia di stima n. 6/2021 RGE.

Il termine richiesto per il deposito della CTU sarebbe quindi in data **18/09/2022**.

Certo del Vs. cortese riscontro, scusandomi per il protrarsi non consueto dell'iter di CTU, porgo distinti saluti

Dott. Arch. Alessandro Lui

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Mantova

N. 283

ASTE GIUDIZIARIE®

studio urbanistica architettura arredamento alessandro lui eleonora poltronieri architetti

territorial and urban planning - architectural project - interior design
 via giustiziati, 13 - 46100 mantova tel. e fax 0376222692
 e-mail: info@studioluiipoltronieri.com

ASTE GIUDIZIARIE®

ISTANZE DI AUTORIZZAZIONE AI MAGGIORI COSTI

ASTE GIUDIZIARIE®
 Studio di Architettura
 Dott. Arch. Alessandro Lui
 Via Giustizianti, 13 - Tel. e fax 0376.222692
 C.F. LUI LSN 64S17 E897V
 P.IVA 0168 113 020 7
 e-mail: alessandro@studioluiolpoltronieri.com
 PEC: alessandro.lui@archiworldpec.it

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

All'Illustrissimo G.E.
Dott. Andrea GIBELLI
 c/o
 Tribunale di Mantova
 Via C. Poma, 11 / 13
 46100 - MANTOVA (MN)

ASTE GIUDIZIARIE®

Mantova, lì 04/03/2022

Oggetto: Esecuzione Immobiliare n. 6/21 RGE Tribunale di Mantova: BANCA VALSABBINA e altri / FRANZONI E., FRANZONI S., MUTTI D. e MARCOLINI V.

- **Stato dell'arte** per incarico di CTU a tutto febbraio 2022;
- **Istanza di autorizzazione** ai maggiori costi relativi alle operazioni di adeguamento catastale per gli immobili di cui all'atto di pignoramento; comunicazione di mancata corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le risultanze catastali per immobili di cui al NCEU fg. 6, part. 122 e 123 subb. vari del Comune di CASALOLDO.

Il sottoscritto Dott. Arch. Alessandro LUI, C.T.U. del Tribunale di Mantova, nominato esperto estimatore per quanto in oggetto dall'Ill.mo G.E., sulla scorta di quanto emerso dagli accertamenti e dalle operazioni peritali sino ad ora compiute, in special modo a seguito del secondo sopralluogo ai beni oggetto di procedura in data 9 febbraio 2022 (il primo fu eseguito in data 16 luglio 2021), avendo riscontrato molteplici irregolarità in alcuni degli immobili pignorati, nel presentare istanza di autorizzazione ai maggiori costi relativi alle operazioni di adeguamento catastale degli stessi, ritiene opportuno informare l'Ill.mo G.E., e contestualmente i Procedenti, delle problematiche presenti.

Il compendio pignorato, sito in comune di Casaloldo (MN), consta di:

- villa unifamiliare e garage (T-1) in via San Vito – lotto 1;
- appartamento e garage (T-S1) in condominio in via Caduti – lotto 2 (già richiesti doc amministrazione condominiale);
- complesso immobiliare di due piani f.t. composto da una unità abitativa (T-1), un negozio (T) e un capannone / deposito (T) oltre ad area cortiva a parcheggio in via Togliatti – lotto 3;
- un complesso residenziale bifamiliare su due piani f.t. (T-1) e seminterrato oltre ad area cortiva in via Togliatti – lotti 4 e 5;
- ambienti di servizio / residenza e terreno annesso (CDU già reperito) in via Trieste / via Piave – lotto 6 (ancora da visionare).

I fabbricati sorgono in Comune di CASALOLDO, in centro paese.

In occasione del primo sopralluogo in data 16 luglio 2021, il CTU, accompagnato dal Custode, visitava per prima cosa l'unità immobiliare a uso abitazione, piani terra e primo, di proprietà FRANZONI E. e MUTTI D., (identificata al N.C.E.U. del Comune di CASALOLDO al Fg. 6 part. 844 sub. 1 e 2) e riscontrava la congruità dello stato dei luoghi alle planimetrie catastali ed agli atti concessori.

Successivamente, in data 9 febbraio 2022 il sottoscritto CTU aveva accesso ai lotti 2, 3, 4, 5 e riscontrava difformità catastali per quanto ai beni dei lotti 3, 4, 5, siti in via Togliatti a Casaloldo.

Ad oggi non si è potuta ancora verificare l'unità fabbricato di cui al lotto 6, via Trieste, perciò il presente resoconto e relativa istanza sono a meno delle verifiche sui beni di cui al lotto in questione, per il quale si sta provvedendo a organizzare sopralluogo informandone anche i proprietari non eseguiti.

DIFFORMITA' RILEVATE - lotti 3 - 4 - 5 -.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Per quanto concerne il lotto 3 (capannone artigianale / deposito, negozio e appartamento) si rilevava quanto segue:

- al piano terra, diversa distribuzione interna del capannone dovuta alla costruzione di tramezzi a costituzione di un locale tecnico tra la zona servizi e locali a magazzino.
- all'esterno una recinzione di nuova costruzione limitava il lotto escludendo dallo stesso una porzione cortiva come indicata in estratto di mappa e comunque sempre in proprietà ai titolari del lotto.

Per quanto concerne i lotti 4 e 5 (n. 2 residenze ora in cat. A/7 e di cui al fg. 6 partt. 123 sub 1 e 2) si rilevava quanto segue:

- al piano seminterrato, contestualmente alla regolarizzazione catastale per diversa distribuzione interna del seminterrato stesso (per formazione di servizi igienici mediante costruzione di tramezzi, ecc. - vd. documentazione fotografica in All. 1), i locali ora a rustico dovranno essere riaccatastati in Cat. C/6, come da normativa vigente;
- al piano 1 la divisione in due parti (tramite la costruzione di un tramezzo) di un ampio locale originariamente di pertinenza di una delle due abitazioni, allo scopo di annetterne la metà all'appartamento adiacente, renderà necessario correggere le relative schede catastali;
- nell'area cortiva la presenza di un rustico in materiale metallico (ondulina) non presente in mappa renderà necessario provvedere al corretto inserimento in mappa e censimento quale locale rimessa (C/6).

Il fabbricato di cui sopra è stato eretto in ferro secondo tipologie ricorrenti, presumibilmente in assenza di autorizzazioni.

Il suddetto manufatto non rispetterebbe inoltre le distanze dai confini con parti terze e con parti stessa ditta.

Per quanto esposto sopra, si elencano di seguito gli adeguamenti e le variazioni necessari all'aggiornamento del catasto e i relativi costi.

Trattandosi di operazioni catastali d'importo superiore ad € 1.500,00, il sottoscritto CTU, rivolge cortese

ISTANZA

di autorizzazione, portandone nel contempo a conoscenza i Procedenti, come da prassi.

Per rimessa ex fg. 6, da censire:

- n. 1 Tipo Mappale PREGEO – inserimento in mappa immobili ex NCEU

Comune di CASALOLDO, fg. 6, mapp. da attribuire. Appoggio ai punti fiduciali di rete nazionale mediante stazione satellitare in sito e sviluppo dei punti stessi:

n. 1 * € 1.200,00 (**onorario max** ex art. 12 D. Min. Giustizia 30 maggio 2002) € 1.200,00+

- n. 1 schede DOCFA 4.2 – nuovo accatastamento immobili ex NCEU Comune di CASALOLDO, fg. 6, mappali da attribuire:

n. 1* € 970,00 (**onorario max** ex art. 12 D. Min. Giustizia 30 maggio 2002).....€ 970,00+

Per magazzino deposito ex fg. 6 part. 122:

- n. 1 schede DOCFA 4.2 – variazione catastale immobili ex NCEU Comune di CASALOLDO, fg. 6, mappali 122 sub. vari:

n. 1* € 970,00 (**onorario max** ex art. 12 D. Min. Giustizia 30 maggio 2002)..... € 970,00+

Per abitazioni ex fg. 6 partt. 123 sub. 1 e 2:

- n. 4 scheda DOCFA 4.2 - variazione catastale immobili ex NCEU Comune di CASALOLDO, fg. 6, mappale 123, sub. 1 e 2 e n. 1 elab. planimetrico:

n. 5* € 970,00 (**onorario max** ex art. 12 D. Min. Giustizia 30 maggio 2002)..... € 4.850,00+

SOMMANO:..... € 7.990,00+

ANTICIPAZIONI PREVISTE – Diritti di segreteria per deposito pratiche:

€ 109,00*n. 1 Tipo Mappale Pregeo:..... € 109,00+

€ 50,00*n. 6 schede variazione catastale Docfa: € 300,00=

SOMMANO € 409,00

oltre ad oneri Inarcassa e quanto di legge.

TOTALE COSTI..... € 8.399,00

TOTALE ADEGUAMENTI CATASTALI: € 8.399,00 S.E. & O.

Si precisa che le presenti note esulano dalla quantificazione degli onorari di stima, che potranno esser esposti solamente dopo aver valutato le superfici reali, le loro destinazioni d'uso e il valore da assegnare alle stesse, secondo quanto previsto dall'art. 13 D.M. 30 maggio 2002.

Riassumendo:

A. TIPI MAPPALE PREGEO NECESSARI:

1. Competenze per pratiche: (Uscita con stazione satellitare per appoggio ai punti fiduciali di rete nazionale e redazione di 1 Tipo Mappale PREGEO): € 1.200,00+
 2. Anticipazioni per pratiche di cui sopra (bolli e diritti): € 109,00=
- SOMMANO € 1.309,00**

B. SCHEDE DOCFA DI VARIAZIONE / NUOVO ACCATASTAMENTO:

3. Competenze per pratiche: (6 schede DOCFA + 1 elab. Plan.): € 6.790,00+
 4. Anticipazioni per pratiche di cui sopra (bolli e diritti): € 300,00=
- SOMMANO € 7.090,00**

Da cui: (A+B)= € 1.309,00 + € 7.090,00=..... **€ 8.399,00**

diconsi euro ottomilatrecentonovantanove virgola zerozero

Totale costi di adeguamento catastale: € 8.399,00

diconsi euro ottomilatrecentonovantanove virgola zerozero,

sempre salvo errori ed omissioni e sempre esclusi oneri Inarcassa (4%) e quant'altro di legge e fatte salve ulteriori situazioni non previste o non rilevabili ad oggi.

Ad oggi non si è potuta ancora verificare l'unità fabbricato di cui al lotto 6, via Trieste, perciò il presente resoconto e relativa istanza sono sempre a meno delle verifiche sui beni di cui al lotto in questione, per il quale si sta provvedendo a organizzare sopralluogo informandone anche i proprietari non eseguiti.

A disposizione per chiarimenti e precisazioni sulla presente istanza e certo del Suo cortese riscontro, porgo distinti saluti

Dott. Arch. Alessandro Lui

Iscritto all'Ordine degli Architetti P.P. e C. della Provincia di Mantova
N. 283

ASTE GIUDIZIARIE®
 Studio di Architettura
 Dott. Arch. Alessandro Lui
 Via Giustiziati, 13 - Tel. e fax 0376.222692
 C.F. LUI LSN 64S17 E897V
 P.IVA 0168 113 020 7
 e-mail: alessandro@studioluiipoltronieri.com
 PEC: alessandro.lui@archiworldpec.it

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

All'Illustrissimo G.E.
Dott. Andrea GIBELLI
 c/o
 Tribunale di Mantova
 Via C. Poma, 11 / 13
 46100 - MANTOVA (MN)

ASTE GIUDIZIARIE®

Mantova, lì 04/09/2022

Oggetto: Esecuzione Immobiliare n. 6/21 RGE Tribunale di Mantova: BANCA VALSABBINA e altri / FRANZONI E., FRANZONI S., MUTTI D. e MARCOLINI V.

- **Stato dell'arte** per incarico di CTU a tutto **agosto 2022**;
 - **Istanza di autorizzazione** ad altri maggiori costi relativi alle operazioni di adeguamento catastale per gli immobili di cui all'atto di pignoramento; **comunicazione di ulteriore mancata corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le risultanze catastali** per immobili di cui al NCEU fg. 6, part. 122 sub. 302 del Comune di CASALOLDO.

Il sottoscritto Dott. Arch. Alessandro LUI, C.T.U. del Tribunale di Mantova, nominato esperto estimatore per quanto in oggetto dall'Ill.mo G.E., sulla scorta di quanto emerso dagli accertamenti e dalle operazioni peritali sino ad ora compiute, in special modo a seguito di nuovi e molteplici sopralluoghi ai beni oggetto di procedura nel periodo **aprile - agosto 2022** (il primo fu eseguito in data 16 luglio 2021 e a seguire furono esperiti sopralluoghi nei mesi di febbraio e marzo 2022), avendo riscontrato altre irregolarità per alcuni degli immobili pignorati, nel presentare addizionale istanza di autorizzazione ai maggiori costi relativi alle operazioni di adeguamento catastale degli stessi, **in aggiunta ai precedenti**, ritiene opportuno informare l'Ill.mo G.E., e contestualmente i Procedenti, delle problematiche presenti, a seguito dell'ultimo accesso agli atti avvenuto in data **26 agosto 2022**, dopo un'attesa di oltre 60 giorni causa indisponibilità del personale tecnico comunale per ferie e COVID 19.

Il compendio pignorato, sito in comune di Casaloldo (MN), consta dei seguenti lotti **aggiornati**:

- villa unifamiliare e garage (T-1) in via San Vito 11/A e 11/B – **lotto 1**;
- appartamento e garage (T-S1) in condominio in via Caduti 2 – **lotto 2** (già richiesti doc amministrazione condominiale);
- complesso immobiliare di due piani f.t. composto da una unità abitativa (T-1), un negozio (T) e **due** capannoni / deposito (T) oltre ad area cortiva (BCNC) a parcheggio / strada pubblica in via Togliatti civici 8, 10, 12 – **lotto 3**;
- un complesso residenziale bifamiliare su due piani f.t. (T-1) e seminterrato oltre ad area cortiva (BCNC) in via Togliatti 4 e 6 – **lotto 4**;
- ambienti di servizio / residenza e terreno annesso (CDU già reperito) in via Trieste 12 / via Piave – **lotto 5** (**visionato nel mese di aprile 2022, catastalmente regolare e di cui non sono stati reperiti atti essendo ante '67**).

I fabbricati sorgono in Comune di CASALOLDO, in centro storico (bene n. 5) e periferia antica (beni n. 1, 2, 3, 4).

In occasione del primo sopralluogo in data 16 luglio 2021, il CTU, accompagnato dal Custode, visitava per prima cosa l'unità immobiliare a uso abitazione, piani terra e primo, di proprietà FRANZONI E. e MUTTI D., (identificata al N.C.E.U. del Comune di CASALOLDO al Fg. 6 part. 844 sub. 1 e 2) e riscontrava la congruità dello stato dei luoghi alle planimetrie catastali ed agli atti concessori.

Successivamente, in data 9 febbraio 2022 il sottoscritto CTU aveva accesso ai lotti 2, 3, 4 e riscontrava difformità catastali per quanto ai beni dei lotti 3, 4, siti in via Togliatti a Casaloldo.

Ancora successivamente (aprile – agosto 2022) son stati eseguiti altri molteplici sopralluoghi e rilievi metrici di verifica presso i beni di cui ai lotti 1, 2, 3, 4, 5 ravvisando alcune aggiuntive difformità a livello catastale, soprattutto in relazione alla dovuta prossima presentazione di variazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto della Provincia di Mantova.

DIFFORMITA' RILEVATE – lotto 3.

Per quanto concerne il lotto 3 (capannone artigianale / deposito, negozio e appartamento) si rilevava quanto segue:

- al piano terra, diversa distribuzione interna del capannone dovuta alla costruzione di tramezzi a costituzione di un locale tecnico tra la zona servizi e locali a magazzino;
- il deposito magazzino di cui ora la fg. 6 part. 122 sub. 302 di fatto risulta costituito da due ambienti a deposito che originariamente, da ultimo progetto autorizzato, avrebbero dovuto risultare comunicanti fra loro, ed in tal modo anche la scheda planimetrica sarebbe potuta essere unica. Ora, tale collegamento non risulta esistente e per questo motivo gli ambienti – distinti - dovranno, come da normativa vigente (anno 2020), avere ciascuno la propria scheda catastale identificativa; E' altresì presente un B.C.N.C. fg. 6, part. 122/304 (area esterna comprendente anche la metà strada via Togliatti, porzione che dovrà essere ceduta obbligatoriamente al Comune essendo *viabilità pubblica* da PGT vigente). La presenza del BCNC rende di fatto obbligatoria la redazione di elaborato planimetrico a supporto di tutte le particelle in carico alla proprietà Franzoni e altri di cui al fg. 6 part. 122 sub. vari.

Per quanto esposto sopra, si elencano di seguito gli ulteriori adeguamenti e le variazioni necessari all'aggiornamento del catasto e i relativi costi.

Trattandosi di operazioni catastali d'importo superiore ad € 1.500,00, il sottoscritto CTU, rivolge cortese

ISTANZA

di autorizzazione, portandone nel contempo a conoscenza i Procedenti, come da prassi.

Per magazzino / deposito ex fg. 6 part. 122 sub. da costituire:

- n. 1 scheda DOCFA 4.2 – variazione catastale immobili ex NCEU Comune di CASALOLDO, fg. 6, mappali 122 sub. da costituire:

n. 1* € 970,00 (onorario max ex art. 12 D. Min. Giustizia 30 maggio 2002)..... € 970,00+

Elaborato planimetrico obbligatorio ex fg. 6 part. 122 sub. vari:

- n. 1 scheda DOCFA 4.2 - variazione catastale immobili ex NCEU Comune di CASALOLDO, fg. 6, mappale 122, sub. Vari: n. 1 elab. planimetrico:

n. 1* € 970,00 (onorario max ex art. 12 D. Min. Giustizia 30 maggio 2002)..... € 970,00+

SOMMANO:..... € **1.940,00+**

ANTICIPAZIONI PREVISTE – Diritti di segreteria per deposito pratiche altre:

€ 50,00*n. 1 scheda variazione catastale Docfa ulteriore:..... € 50,00=

SOMMANO € **50,00**

TOTALE COSTI ULTERIORI € **1.990,00**

TOTALE COSTI DA AUTORIZZAZIONE MARZO 2022..... € **8.399,00+**

ULTERIORI COSTI DI CUI ALLA PRESENTE:..... € **1.990,00**

TOTALE ADEGUAMENTI CATASTALI: € 10.389,00 S.E. & O.

Si precisa che le presenti note esulano dalla quantificazione degli onorari di stima, che potranno esser esposti solamente dopo aver valutato le superfici reali, le loro destinazioni d'uso e il valore da assegnare alle stesse, secondo quanto previsto dall'art. 13 D.M. 30 maggio 2002.

Riassumendo:

A. TIPI MAPPALE PREGEO NECESSARI:

1. Competenze per pratiche: (Uscita con stazione satellitare per appoggio ai punti fiduciali di rete nazionale e redazione di 1 Tipo Mappale PREGEO): € 1.200,00+

2. Anticipazioni per pratiche di cui sopra (bolli e diritti): € 109,00=

SOMMANO € 1.309,00

GIA' ESEGUITA**B. SCHEDE DOCFA DI VARIAZIONE / NUOVO ACCATASTAMENTO:**

3. Competenze per pratiche: (6 schede DOCFA + 1 elab. Plan.): € 6.790,00+

4. Anticipazioni per pratiche di cui sopra (bolli e diritti): € 300,00=

SOMMANO € 7.090,00

Da cui: (A+B)= € 1.309,00 + € 7.090,00=..... **€ 8.399,00**

diconsi euro ottomilatrecentonovantanove virgola zerozero

GIA' ESEGUITE, A MENO DI QUANTO CONNESSO ALLA PRESENTE ISTANZA**C. ULTERIORI COSTI PER VARIAZIONI CATASTALI A SEGUITO DI CONSULTAZIONE ATTI AMMINISTRATIVI E VERIFICHE IN SITO – APRILE / AGOSTO 2022**

5. Competenze per pratiche: (1 scheda DOCFA + 1 elab. plan.): € 1.990,00=

SOMMANO € 10.389,00

Totale costi di adeguamento catastale: € 10.389,00

diconsi euro diecimilatrecentottantanove virgola zerozero.

sempre salvo errori ed omissioni e sempre esclusi oneri Inarcassa (4%) e quant'altro di legge e fatte salve ulteriori situazioni non previste o non rilevabili ad oggi.

A disposizione per chiarimenti e precisazioni sulla presente istanza e certo del Suo cortese riscontro, porgo distinti saluti

Dott. Arch. Alessandro Lui

Iscritto all'Ordine degli Architetti P.P. e C. della Provincia di Mantova

N. 283

firmato digitalmente

CORRISPONDENZA REMUS / LUI

----- Messaggio originale -----

Da: alessandro@studioluipoltronieri.com

Data: lun 20 set 2021, 22:04

A: marzio.remus@studioremus.it

Oggetto: Ris: Cominassi+2/ Franzoni + 2 es. imm. 6/2021 e varie riunioni udienza del 24 settembre 2021 ore 09:30

Gentilissimo Avvocato,

avendo riscontrato per tempo un calendario non conforme ai tempi di ctu ho provveduto a tempo debito (luglio / agosto 2021) ad informare il GE e nel contempo richiedere motivata proroga di giorni 90 dal termine del 24 agosto.

Il ctu deve sempre depositare la propria relazione da incarico ricevuto, 30 giorni prima della data di udienza e contestualmente notificare alle parti la stessa. La invito alla consultazione del fascicolo telematico affinché possa conoscere i nuovi termini della procedura.

La procedura in oggetto è quanto mai articolata per le varie riunioni effettuate e a me assegnate.

Alcuni sopralluoghi sono stati effettuati altri si è in attesa della disponibilità del Custode nominato. A meno di sorprese ed irregolarità si cercherà di rispettare i tempi assegnati.

Distinti saluti

Arch. A. Lui

----- Messaggio originale -----

Da: marzio.remus@studioremus.it

Data: lun 20 set 2021, 09:44

A: alessandro@studioluipoltronieri.com

Cc: "Avv. Filippo Maria De Stefano Grigis" <filippomaria@virgilio.it>, SEGRETERIA STUDIO

REMUS <segreteria@studioremus.it>

Oggetto: Cominassi+2/ Franzoni + 2 es. imm. 6/2021 e varie riunioni udienza del 24 settembre 2021 ore 09:30

Egregio Architetto,

le scrivo, quale legale dei creditori procedenti, in riferimento alla procedura indicata in oggetto, nella quale vi sono state molteplici riunioni e interventi comprese quelle del collega che mi legge.

A fronte della sua richiesta di proroga accolta, il G.Es. ha fissato udienza al **24 settembre 2021 ore 09:30**

Desideravo sapere, per cortesia, se per quella data, la perizia sarà depositata o no e se per caso può già anticiparci se, a suo parere, vi sono problematiche che rendono ostativa la vendita coatta.

Nel caso in cui non riesca a depositare la perizia per tempo, onde evitare un'udienza in presenza di mero differimento in un periodo emergenziale, le chiederei la cortesia di depositare un'altra istanza di proroga.

La ringrazio in anticipo.

Cordiali saluti.



Marzio Remus



Studio Legale Remus, 31 Via Vittorio Emanuele II, I-25122 - Brescia (BS), Fax: +390303750512 - Tel: +390303755112 – Email: segreteria@studioremus.it;

Il presente messaggio di posta elettronica ed ogni eventuale allegato contengono informazioni strettamente riservate e sono indirizzati esclusivamente al soggetto sopra indicato. In mancanza di autorizzazione del destinatario, ne sono vietati l'uso, la riproduzione e la divulgazione. Se avete ricevuto questo messaggio per errore, siete pregati di avvisarci immediatamente per telefono e di restituirci i documenti ricevuti all'indirizzo sopra indicato, distruggendo i file.

Grazie.

This e-mail and any attachment hereto are strictly confidential and are exclusively intended for the person above identified. Without intended recipient's entitlement, use, copy and dissemination of this e-mail is prohibited. If you have received it in error, please advice us immediately by telephone and return the documents received to the above address, deleting the files.

Thank you.



Egregio architetto,
la ringrazio per l'invito alla consultazione.



Ben avrebbe potuto indicarmi la data che le risulta, risparmiandomi un giro di comunicazioni.

Le assicuro, peraltro, che ho già provveduto e mi risulterebbe che l'udienza sia fissata il 24 settembre 2021 ore 09:30 come da *screen shot* che le allego.

Le faccio notare che le riunioni delle procedure semplificano il lavoro, visto che evitano di avere stime di verse per le medesime quote o per quote analoghe del medesimo immobile.

Distinti saluti.

Marzio Remus



Studio Legale Remus, 31 Via Vittorio Emanuele II, I-25122 - Brescia (BS), Fax: +390303750512 - Tel: +390303755112 – Email: segreteria@studioremus.it;
Il presente messaggio di posta elettronica ed ogni eventuale allegato contengono informazioni strettamente riservate e sono indirizzati esclusivamente al soggetto sopra indicato. In mancanza di autorizzazione del destinatario, ne sono vietati l'uso, la riproduzione e la divulgazione. Se avete ricevuto questo messaggio per errore, siete pregati di avvisarci immediatamente per telefono e di restituirci i documenti ricevuti all'indirizzo sopra indicato, distruggendo i file.
Grazie.
This e-mail and any attachment hereto are strictly confidential and are exclusively intended for the person above identified. Without intended recipient's entitlement, use, copy and dissemination of this e-mail is prohibited. If you have received it in error, please advice us immediately by telephone and return the documents received to the above address, deleting the files.
Thank you.



ASTE GIUDIZIARIE®
Studio di Architettura
Dott. Arch. Alessandro Lui
Via Giustizianti, 13 - Tel. e fax 0376.222692
C.F. LUI LSN 64S17 E897V
P.IVA 0168 113 020 7
e-mail: alessandro@studioluiopoltronieri.com
PEC: alessandro.lui@archiworldpec.it

ASTE GIUDIZIARIE®

Mantova, lì 01/12/2023

ASTE GIUDIZIARIE®

All'Illustrissimo G.E.
Dott. A. Gibelli
c/o Tribunale di Mantova
Cancelleria Unica Esecuzioni
Via C. Poma, 11-13
46100 - MANTOVA (MN)
Mantova, lì 7/12/2023

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
OGGETTO: E.I. 6/2021 RGE (con riunita la n. 53/2021, la n. 121/2020, la n. 119/2021 e la n. 51/2023) - Promossa da:

ASTE GIUDIZIARIE®

Risposta al ricorso (ist. n. 26 del 31/10/2023) dott.ssa Roberta Matera, delegato alla vendita.

Premesso che, come si legge nel ricorso di cui all'oggetto in data 11/04/2023, *"è stata riunita l'esecuzione immobiliare 51/2023 alle precedenti esecuzioni in epigrafe, nella quale la ha esteso le quote pignoratorie come segue:*

ASTE GIUDIZIARIE®

- *per il Lotto 3, è stato esteso il pignoramento andando a colpire la quota di $\frac{1}{4}$ di proprietà della signora dei beni costituenti il suddetto lotto (già staggiti per la restante quota di $\frac{3}{4}$ nelle procedure 6/2021 e 119/2021) estendendo così il vincolo pignoratorio all'intera quota di proprietà;*
- *per il Lotto 5, è stato esteso il pignoramento andando a colpire la quota di $\frac{1}{2}$ di usufrutto in carico alla predetta signora dei beni costituenti il suddetto lotto già colpiti inizialmente per la quota di $\frac{2}{4}$ di nuda proprietà, estendendo così il vincolo pignoratorio alla quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà";*

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

il sottoscritto dott. arch. Alessandro Lui, C.T.U. del Tribunale di Mantova, nominato esperto estimatore per la procedura esecutiva in oggetto dall'Ill.mo G.E. in data 04/06/2021, presenta cortese

RISPOSTA

per quanto richiesto, come disposto dall'Ill.mo G.E. Andrea Gibelli in data 02/11/2023.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 12, piano T-1;

Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 8, piano T;

Bene N° 7 - Negozio ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 10, piano T;

Bene N° 8 - Ente comune ubicato a Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano T.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Valore del compendio immobiliare di cui al Lotto 3, per la quota di piena proprietà 1/1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 12, piano T-1	142,80 mq	350,00 €/mq	€ 49.980,00	100%	€ 49.980,00
Bene N° 6 - Magazzino Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 8, piano T	447,00 mq	350,00 €/mq	€ 156.450,00	100%	€ 156.450,00
Bene N° 7 - Negozio Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, 10, piano T	77,00 mq	600,00 €/mq	€ 46.200,00	100%	€ 46.200,00
Bene N° 8 - Ente comune Casaloldo (MN) - Via P. Togliatti, piano T	60,00 mq	350,00 €/mq	€ 21.000,00	100%	€ 21.000,00
Valore di stima:					€ 273.630,00

Valore di stima Piena Proprietà 1/1: € 273.630,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.400,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Per completezza, si forniscono alcune note esplicative riguardanti i deprezzamenti applicati al "Valore di stima" di 273.630,00 €, relativo ai diritti posti in vendita: quota del 25% in carico a ; quota del 25% in carico a ; quota del 25% in carico a

Deprezziamenti

In ragione della procedura esecutiva in atto e del fatto che venga posto in vendita il diritto di piena proprietà 1/1, sono stati applicati adeguamenti e correzioni al "Valore di stima":

- per rischio assunto per mancata garanzia per vizi dei beni venduti: trattandosi di vendita forzata, si ritiene congruo un abbattimento del valore di stima nell'ordine del 5%;
- per lo stato d'uso e manutenzione: dati la vetustà e lo stato conservativo delle unità immobiliari che compongono il Lotto 3, si ritiene opportuno applicare un deprezzamento del 10% per la necessità di opere di manutenzione;
- per oneri di regolarizzazione urbanistica per il 100% del Bene n. 6: € 3.400,00 circa.

In base a quanto accertato mediante l'indagine peritale, si ritiene invece che non risulti necessario effettuare correzioni al valore dell'immobile pignorato di cui al presente Lotto:

- per spese condominiali insolute: il compendio non rientra in ambito condominiale;
- per la sussistenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel procedimento esecutivo;
- per lo stato di possesso (vd. capitolo: "Titolarità").

Per quanto sino ad ora esposto il più probabile Valore finale, prudenziale di stima per la Piena Proprietà 1/1 del compendio di cui al Lotto 3 al netto dei deprezzamenti applicati sarà dato da

€ 273.630,00 - € 3.400,00 - € 27.363,00 - € 13.681,50 = € 229.185,50##

Valore finale di stima Piena Proprietà 1/1: € ##229.185,50## diconsi euro duecentoventinovemilacentottantacinque virgola cinquanta.

Di seguito si riportano i dati catastali come già in ALL8 di relazione peritale:

LOTTO 3

APPARTAMENTO, MAGAZZINI, NEGOZIO E AREA CORTIVA ESCLUSIVA

NCEU COMUNE DI CASALOLDO- FG. 6

Part. 122 Sub. 301, Cat. A/2, piano T-1, Cl. 4, Cons. 6 vani, Sup. cat. 125 mq., Rendita € 371,85
Via Togliatti n.12

Part. 122 Sub. 305, Cat. C/2, piano T, Cl. 4, Cons. 332, Sup. cat. 360 mq., Rendita € 360,07
Via Togliatti n.8

Part. 122 Sub. 306, Cat. C/2, piano T, Cl. 4, Cons. 78, Sup. cat. 86 mq., Rendita € 84,60
Via Togliatti n.8

Part. 122 Sub. 303, Cat. C/1, piano T, Cl. 6, Cons. 65, Sup. cat. 61 mq., Rendita € 852,67
Via Togliatti n.10

Part. 122 Sub. 304, BCNC, piano T, Via Togliatti.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 15 - Casa colonica ubicata a Casaloldo (MN) - Via Trieste, 12, piano T-1;

Bene N° 16 - Terreno ubicato a Casaloldo (MN) - Via Trieste / Via Piave, piano T.

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

Valore del compendio immobiliare di cui al Lotto 5, per la quota di piena proprietà 1/2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 15 - Casa colonica Casaloldo (MN) - Via Trieste, 12, piano T-1	119,76 mq	200,00 €/mq	€ 24.200,00	50,00%	€ 12.100,00
Bene N° 16 - Terreno Casaloldo (MN) - Via Trieste / Via Piave, piano T	560,00 mq	85,00 €/mq	€ 47.600,00	50,00%	€ 23.800,00
Valore di stima:					€ 35.900,00

Valore di stima Piena Proprietà 1/2: € 35.900,00**Deprezzamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	15,00	%
Detrazione percentuale usufrutto dalla quota finale di piena proprietà	0,00	%

Per completezza, si forniscono alcune note esplicative riguardanti i deprezzamenti applicati al "Valore di stima" di 35.900,00 €, relativo ai diritti posti in vendita: quota del 50% di nuda proprietà in carico a , quota del 50% di usufrutto in carico a .

Deprezzamenti

In ragione della procedura esecutiva in atto e del fatto che venga posto in vendita il diritto di piena proprietà 1/2, sono stati applicati adeguamenti e correzioni al "Valore di stima":

- per rischio assunto per mancata garanzia per vizi dei beni venduti: trattandosi di vendita forzata, si ritiene congruo un abbattimento del valore di stima nell'ordine del 5%;
- per lo stato d'uso e manutenzione: data la vetustà di oltre sessant'anni del compendio pignorato (edificato ante '67) si ritiene opportuno, prudenzialmente, applicare un deprezzamento del 15% per la necessità di opere di manutenzione, con particolare riguardo alla sostituzione degli impianti, tinteggiatura, consolidamenti, ecc...;

~~per il diritto di usufrutto a favore di terzi non esecutati la quota del 25%.~~

In base a quanto accertato mediante l'indagine peritale, si ritiene invece che non risulti necessario effettuare correzioni al valore dell'immobile pignorato di cui al presente Lotto:

- per spese condominiali insolute: il compendio non rientra in contesto condominiale;
- per oneri di regolarizzazione urbanistica / edilizia, come descritto nel capitolo "Regolarità edilizia".
- per la sussistenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel procedimento esecutivo;
- per lo stato di possesso: si veda il capitolo: "Titolarità".

Per quanto sino ad ora esposto il più probabile Valore finale, prudenziale di stima per la Piena Proprietà 1/2 del compendio di cui al Lotto 5 al netto dei deprezzamenti applicati sarà dato da

€ 35.900,00 - € 1.795,00 - € 5.385,00 = € 28.720,00

Valore finale di stima Piena Proprietà 1/2: € ##28.720,00## diconosi euro ventottomilasettecentoventi virgola zerozero.

Di seguito si riportano i dati catastali come già in ALL8 di relazione peritale:

LOTTO 5

CASA ex COLONICA CON ANNESSO FIENILE E TERRENO (VIGNETO)

NCEU / NCT COMUNE DI CASALOLDO– FG. 14

Part. 292, Cat. A/4, piano T-1, Cl. 1, Cons. 5 vani, Sup. cat. 122 mq., Rendita € 144,61
Via Trieste n.12;

Part. 293, Qualità VIGNETO, cl. 1, 00 ha 05 ca 60 a, R.D. 6,94, R.A. 4,34, Sup. cat. 184 mq.,
Rendita € 433,82

Via Trieste / via Piave.

Certo del Vs. cortese riscontro, porgo distinti saluti

Dott. Arch. Alessandro Lui

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Mantova

N. 283

(firmato digitalmente)

Allegati: come nel testo.

studio urbanistica architettura arredamento alessandro lui eleonora poltronieri architetti

territorial and urban planning - architectural project - interior design
via giustiziali, 13 - 46100 mantova tel. e fax 0376222692
e-mail: info@studioluiipoltronieri.com