

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Stasulli Beatrice, nell'Esecuzione Immobiliare 242/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica	6
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica	7
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica	8
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica	9
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica	9
Lotto Unico.....	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica.....	10
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica.....	11
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica	11
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica	11
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica	11
Titolarità	11
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica.....	11
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica.....	12
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica	12
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica	12
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica	13
Confini	13
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica.....	13
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica.....	13
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica	14
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica	14
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica	14
Consistenza	14
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica.....	14
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica.....	14
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica	15



Bene N° 4 - Terreno ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica	15
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica	16
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica.....	16
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica.....	17
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica	18
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica	18
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica	19
Dati Catastali	20
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica.....	20
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica.....	21
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica	21
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica	22
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica	22
Stato conservativo	23
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica.....	23
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica.....	23
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica	23
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica	23
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica	23
Parti Comuni.....	23
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica.....	23
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica.....	23
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica	24
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica	24
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica	24
Servitù, censo, livello, usi civici	24
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica.....	24
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica.....	24
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica	24
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica	24



Bene N° 5 - Terreno ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica	24
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica.....	25
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica.....	26
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica	26
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica	27
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica	27
Stato di occupazione	28
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica.....	28
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica.....	28
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica	28
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica	28
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica	28
Provenienze Ventennali	29
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica.....	29
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica.....	29
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica	30
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica	30
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica	30
Formalità pregiudizievoli	31
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica.....	31
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica.....	32
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica	33
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica	33
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica	34
Normativa urbanistica	35
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica.....	35
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica.....	35
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica	35
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica	36
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica	36



Regolarità edilizia	36
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica.....	36
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica.....	37
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica	39
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica	40
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica	40
Vincoli od oneri condominiali.....	40
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica.....	41
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica.....	41
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica	41
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica	41
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica	41
Stima / Formazione lotti.....	41
Riserve e particolarità da segnalare	45
Riepilogo bando d'asta.....	47
Lotto Unico	47
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 242/2024 del R.G.E.	49
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 55.000,00	49



INCARICO

All'udienza del 27/12/2024, il sottoscritto Geom. Stasulli Beatrice, con studio in Via XXV Aprile, 24 - 46040 - Rodigo (MN), email beatricestasulli@gmail.com, PEC beatrice.stasulli@geopec.it, Tel. 0376653392, Fax 0376292022, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica
- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA

Piena proprietà di porzione di edificio a destinazione civile abitazione disposta su due piani fuori terra; adiacente alla stessa vi è un'ulteriore porzione sempre a destinazione civile abitazione con annessa ma in corpo staccato un ripostiglio, un locale definito pollaio e una tettoia (bene 2) ad un piano fuori terra; nello stesso cortile comune vi è un altro edificio a destinazione magazzino e locale di deposito in unità staccata ad un piano fuori terra (bene 3) posizionato a sud rispetto all'edificio di abitazione (bene 1 e parte bene 2) e annessa area cortiliva pertinente ai beni oggetto di stima (fg.9 part. 10 -ente urbano) e due piccoli terreni adiacenti a quest'ultima (bene 4 e bene 5). L'unità immobiliare oggetto di stima è sita nel Comune di Commessaggio (zona bocca chiavica) è inserita nel lotto identificato al catasto terreni con il fg. 9 mapp. 10 (ente urbano) e identificato al catasto Fabbricati al Fg. 9 mapp. 1 sub. 2 in aderenza alla strada denominata "bocca chiavica".

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Trattamento fiscale alla vendita:

l'art.10 comma 1, n.8-ter, del D.P.R. 633/1972 prevede che la cessione di immobili strumentali sconti in via generale un regime di esenzione da IVA, salvo specifiche ipotesi nelle quali l'operazione è assoggettata ad IVA in via obbligatoria e ferma restando la possibilità, per l'impresa cedente, di optare comunque per l'applicazione



dell'IVA.

IVA obbligatoria

- cessioni effettuate da imprese costruttrici o che vi hanno effettuato interventi di recupero (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica) entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori.

IVA su opzione (da manifestare nel rogito)

- cessioni effettuate da imprese costruttrici o che vi hanno effettuato interventi di recupero (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica) oltre i 5 anni dall'ultimazione dei lavori;

- cessioni effettuate da qualsiasi impresa (anche non costruttrice/ristrutturatrice).

IVA esente (al di fuori dei casi di IVA obbligatoria e di IVA su opzione):

- cessioni effettuate da imprese costruttrici o che vi hanno effettuato interventi di recupero (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica) oltre i 5 anni dall'ultimazione dei lavori, per le quali non è stata esercitata l'opzione per l'imponibilità;

- cessioni effettuate da qualsiasi impresa (anche non costruttrice/ristrutturatrice) per le quali non è stata esercitata l'opzione per l'imponibilità.

In tali fattispecie il trasferimento dell'immobile è esente da IVA e soggetto all'imposta di Registro, all'imposta Ipotecaria e all'imposta Catastale.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA

Piena proprietà di porzione di edificio a destinazione civile abitazione disposta su due piani fuori terra con annessa ma in corpo staccato ripostiglio e zona definita pollaio e una tettoia ad un piano fuori terra ; adiacente alla stessa vi è un'ulteriore porzione sempre a destinazione civile abitazione (bene 1); nello stesso cortile comune vi è un altro edificio a destinazione magazzino e locale di deposito in unità staccata ad un piano fuori terra (bene 3) posizionato a sud rispetto all'edificio di abitazione (bene 1 e parte bene 2) e annessa area cortiliva pertinente agli immobili oggetto di stima (fg.9 part. 10 -ente urbano) e due piccoli terreni adiacenti a quest'ultima (bene 4 e bene 5). L'unità immobiliare oggetto di stima è sita nel Comune di Commessaggio (zona bocca chiavica) è inserita nel lotto identificato al catasto terreni con il fg. 9 mapp. 10 (ente urbano) e identificato al catasto Fabbricati al Fg. 9 mapp. 1 sub. 1 graffato mapp. 87 in aderenza alla strada denominata "bocca chiavica".

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Trattamento fiscale alla vendita:

l'art.10 comma 1, n.8-ter, del D.P.R. 633/1972 prevede che la cessione di immobili strumentali sconti in via generale un regime di esenzione da IVA, salvo specifiche ipotesi nelle quali l'operazione è assoggettata ad IVA in via obbligatoria e ferma restando la possibilità, per l'impresa cedente, di optare comunque per l'applicazione dell'IVA.

IVA obbligatoria

- cessioni effettuate da imprese costruttrici o che vi hanno effettuato interventi di recupero (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica) entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori.

IVA su opzione (da manifestare nel rogito)

- cessioni effettuate da imprese costruttrici o che vi hanno effettuato interventi di recupero (restauro,



risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica) oltre i 5 anni dall'ultimazione dei lavori;
- cessioni effettuate da qualsiasi impresa (anche non costruttrice/ristrutturatrice).

IVA esente (al di fuori dei casi di IVA obbligatoria e di IVA su opzione):

- cessioni effettuate da imprese costruttrici o che vi hanno effettuato interventi di recupero (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica) oltre i 5 anni dall'ultimazione dei lavori, per le quali non è stata esercitata l'opzione per l'imponibilità;

- cessioni effettuate da qualsiasi impresa (anche non costruttrice/ristrutturatrice) per le quali non è stata esercitata l'opzione per l'imponibilità.

In tali fattispecie il trasferimento dell'immobile è esente da IVA e soggetto all'imposta di Registro, all'imposta Ipotecaria e all'imposta Catastale.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA

Piena proprietà di edificio a destinazione magazzino e locale di deposito in unità staccata ad un piano fuori terra posizionato a sud rispetto all'edificio di abitazione (bene 1 e parte bene 2) e annessa area cortiliva pertinente agli immobili oggetto di stima (fg.9 part. 10 -ente urbano). L'unità immobiliare oggetto di stima è sita nel Comune di Commessaggio (zona bocca chiavica) è inserita nel lotto identificato al catasto terreni con il fg. 9 mapp. 10 (ente urbano) e identificato al catasto Fabbricati al Fg. 9 mapp. 75 con accesso dalla strada comunale denominata "bocca chiavica".

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Trattamento fiscale alla vendita:

l'art.10 comma 1, n.8-ter, del D.P.R. 633/1972 prevede che la cessione di immobili strumentali sconti in via generale un regime di esenzione da IVA, salvo specifiche ipotesi nelle quali l'operazione è assoggettata ad IVA in via obbligatoria e ferma restando la possibilità, per l'impresa cedente, di optare comunque per l'applicazione dell'IVA.

IVA obbligatoria

- cessioni effettuate da imprese costruttrici o che vi hanno effettuato interventi di recupero (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica) entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori.

IVA su opzione (da manifestare nel rogito)

- cessioni effettuate da imprese costruttrici o che vi hanno effettuato interventi di recupero (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica) oltre i 5 anni dall'ultimazione dei lavori;

- cessioni effettuate da qualsiasi impresa (anche non costruttrice/ristrutturatrice).

IVA esente (al di fuori dei casi di IVA obbligatoria e di IVA su opzione):

- cessioni effettuate da imprese costruttrici o che vi hanno effettuato interventi di recupero (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica) oltre i 5 anni dall'ultimazione dei lavori, per le quali non è stata esercitata l'opzione per l'imponibilità;

- cessioni effettuate da qualsiasi impresa (anche non costruttrice/ristrutturatrice) per le quali non è stata esercitata l'opzione per l'imponibilità.

In tali fattispecie il trasferimento dell'immobile è esente da IVA e soggetto all'imposta di Registro, all'imposta Ipotecaria e all'imposta Catastale.



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA

Piena proprietà di terreno con qualità di coltura prato, classe 3, ha 00.01.80 RD € 0,60 RA € 0,56 sito nel Comune di Commessaggio (Mn), Strada bocca chiavica,3 ; il tutto attualmente censito al Catasto Terreni dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Commessaggio (MN) al fg. 9 mapp. 2.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Trattamento fiscale alla vendita:

l'art.10 comma 1, n.8-ter, del D.P.R. 633/1972 prevede che la cessione di immobili strumentali sconti in via generale un regime di esenzione da IVA, salvo specifiche ipotesi nelle quali l'operazione è assoggettata ad IVA in via obbligatoria e ferma restando la possibilità, per l'impresa cedente, di optare comunque per l'applicazione dell'IVA.

IVA obbligatoria

- cessioni effettuate da imprese costruttrici o che vi hanno effettuato interventi di recupero (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica) entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori.

IVA su opzione (da manifestare nel rogito)

- cessioni effettuate da imprese costruttrici o che vi hanno effettuato interventi di recupero (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica) oltre i 5 anni dall'ultimazione dei lavori;
- cessioni effettuate da qualsiasi impresa (anche non costruttrice/ristrutturatrice).

IVA esente (al di fuori dei casi di IVA obbligatoria e di IVA su opzione):

- cessioni effettuate da imprese costruttrici o che vi hanno effettuato interventi di recupero (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica) oltre i 5 anni dall'ultimazione dei lavori, per le quali non è stata esercitata l'opzione per l'imponibilità;
- cessioni effettuate da qualsiasi impresa (anche non costruttrice/ristrutturatrice) per le quali non è stata esercitata l'opzione per l'imponibilità.

In tali fattispecie il trasferimento dell'immobile è esente da IVA e soggetto all'imposta di Registro, all'imposta Ipotecaria e all'imposta Catastale.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA

Piena proprietà di terreno con qualità di coltura pioppeto, classe 2, ha 00.03.80 RD € 1,72 RA € 0,98 sito nel Comune di Commessaggio (Mn), Strada bocca chiavica,3 ; il tutto attualmente censito al Catasto Terreni dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Commessaggio (MN) al fg. 9 mapp. 12.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

Trattamento fiscale alla vendita:

l'art.10 comma 1, n.8-ter, del D.P.R. 633/1972 prevede che la cessione di immobili strumentali sconti in via generale un regime di esenzione da IVA, salvo specifiche ipotesi nelle quali l'operazione è assoggettata ad IVA in via obbligatoria e ferma restando la possibilità, per l'impresa cedente, di optare comunque per l'applicazione dell'IVA.

IVA obbligatoria

- cessioni effettuate da imprese costruttrici o che vi hanno effettuato interventi di recupero (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica) entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori.

IVA su opzione (da manifestare nel rogito)

- cessioni effettuate da imprese costruttrici o che vi hanno effettuato interventi di recupero (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica) oltre i 5 anni dall'ultimazione dei lavori;

- cessioni effettuate da qualsiasi impresa (anche non costruttrice/ristrutturatrice).

IVA esente (al di fuori dei casi di IVA obbligatoria e di IVA su opzione):

- cessioni effettuate da imprese costruttrici o che vi hanno effettuato interventi di recupero (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica) oltre i 5 anni dall'ultimazione dei lavori, per le quali non è stata esercitata l'opzione per l'imponibilità;

- cessioni effettuate da qualsiasi impresa (anche non costruttrice/ristrutturatrice) per le quali non è stata esercitata l'opzione per l'imponibilità.

In tali fattispecie il trasferimento dell'immobile è esente da IVA e soggetto all'imposta di Registro, all'imposta Ipotecaria e all'imposta Catastale.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica
- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA

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

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

Visure storiche catastali, che la scrivente ha comunque provveduto a reperire perché necessari per poter rispondere ai quesiti posti in sede di giuramento.



BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA

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

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:
Visure storiche catastali, che la scrivente ha comunque provveduto a reperire perché necessari per poter rispondere ai quesiti posti in sede di giuramento.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA

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

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:
Visure storiche catastali, che la scrivente ha comunque provveduto a reperire perché necessari per poter rispondere ai quesiti posti in sede di giuramento.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA

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

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:
Visure storiche catastali, che la scrivente ha comunque provveduto a reperire perché necessari per poter rispondere ai quesiti posti in sede di giuramento.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA

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

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:
Visure storiche catastali, che la scrivente ha comunque provveduto a reperire perché necessari per poter rispondere ai quesiti posti in sede di giuramento.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si precisa che in data 24.10.2022 è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio tra **** Omissis ****.

Si precisa inoltre come da documento allegato alla presente che in seguito alla richiesta del certificato di residenza il proprietario dell'immobile risulta essere persona compresa nella pratica di Irreperibilità N.3/2024 ancora in corso.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si precisa che in data 24.10.2022 è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio tra **** Omissis ****.

Si precisa inoltre come da documento allegato alla presente che in seguito alla richiesta del certificato di residenza il proprietario dell'immobile risulta essere persona compresa nella pratica di Irreperibilità N.3/2024 ancora in corso.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si precisa che in data 24.10.2022 è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio tra **** Omissis ****.

Si precisa inoltre come da documento allegato alla presente che in seguito alla richiesta del certificato di residenza il proprietario dell'immobile risulta essere persona compresa nella pratica di Irreperibilità N.3/2024 ancora in corso.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si precisa che in data 24.10.2022 è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio tra **** Omissis ****.
Si precisa inoltre come da documento allegato alla presente che in seguito alla richiesta del certificato di residenza il proprietario dell'immobile risulta essere persona compresa nella pratica di Irreperibilità N.3/2024 ancora in corso.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si precisa che in data 24.10.2022 è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio tra **** Omissis ****.
Si precisa inoltre come da documento allegato alla presente che in seguito alla richiesta del certificato di residenza il proprietario dell'immobile risulta essere persona compresa nella pratica di Irreperibilità N.3/2024 ancora in corso.

CONFINI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA

Confini in senso orario N.E.S.O.:

Quanto al mappale 1 sub 2 (bene 1) e mappale 1 sub 1 graffato al mappale 87 (bene 2) in corpo unico; con via bocca chiavica in limite di foglio, con area cortiliva (ente urbano mappale 10), con altre ragioni (mapp 8).
Il tutto come meglio in mappa e di fatto.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA

Confini in senso orario N.E.S.O.:

Quanto al mappale 1 sub 2 (bene 1) e mappale 1 sub 1 graffato al mappale 87 (bene 2) in corpo unico; con via bocca chiavica in limite di foglio, con area cortiliva (ente urbano mappale 10), con altre ragioni (mapp 8).
Il tutto come meglio in mappa e di fatto.



BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA

Confini in senso orario N.E.S.O.:

Quanto al mappale 75; con area cortiliva (ente urbano mappale 10), con altre ragioni (mapp 9 e parte di mapp.8).

Il tutto come meglio in mappa e di fatto.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA

Confini in senso orario N.E.S.O.:

Quanto al mappale 2, con via bocca chiavica in limite di foglio, con altre rag. mapp 13, con stessa proprietà mapp. 12, con area cortiliva (ente urbano mappale 10).

Il tutto come meglio in mappa e di fatto.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA

Confini in senso orario N.E.S.O.:

Quanto al mappale 12, con mapp. 2, con altre rag. mapp 13, con stessa proprietà mapp. 12, con argine di fiume, con area cortiliva (ente urbano mappale 10).

Il tutto come meglio in mappa e di fatto.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione piano terra	22,20 mq	36,35 mq	1	36,35 mq	260,00 m	terra
Abitazione piano primo	34,04 mq	48,77 mq	1	48,77 mq	2,78 m	primo
Giardino e area cortiliva	730,00 mq	730,00 mq	0,05	36,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				121,62 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				121,62 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'ente urbano identificato al foglio 9 mappale 10 è valutato nel bene 1 come area cortiliva e a giardino comune a tutti i beni del compendio oggetto di stima.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione piano terra	58,20 mq	92,80 mq	1	92,80 mq	2,53 m	terra
Abitazione piano primo	59,30 mq	77,72 mq	1	77,72 mq	2,60 m	primo
locali accessori	55,50 mq	63,02 mq	0,3	18,91 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				189,43 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				189,43 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'ente urbano identificato al foglio 9 mappale 10 è valutato nel bene 1 come area a giardino comune a tutti i beni del compendio oggetto di stima.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
magazzino	119,45 mq	149,83 mq	0,5	74,92 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				74,92 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				74,92 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'ente urbano identificato al foglio 9 mappale 10 è valutato nel bene 1 come area a giardino comune a tutti i beni del compendio oggetto di stima.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	180,00 mq	180,00 mq	1	180,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				180,00 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	180,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'ente urbano identificato al foglio 9 mappale 10 è valutato nel bene 1 come area a giardino comune a tutti i beni del compendio oggetto di stima.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno agricolo	380,00 mq	380,00 mq	1	380,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				380,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				380,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'ente urbano identificato al foglio 9 mappale 10 è valutato nel bene 1 come area a giardino comune a tutti i beni del compendio oggetto di stima.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/08/1990 al 31/03/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 1, Sub. 2 Categoria A3 Piano T-1
Dal 31/03/1998 al 24/05/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 1, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Piano T-1
Dal 24/05/1999 al 26/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 1, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani



		Piano T-1
Dal 26/07/2004 al 26/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 1, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Piano T-1
Dal 26/07/2007 al 22/10/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 1, Sub. 2 Categoria A3, Cons. 5 vani Piano T-1
Dal 22/10/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 1, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 198,84 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 18/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 1, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 81 mq Rendita € 198,84 Piano T-1

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/08/1990 al 31/03/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 1, Sub. 1 Categoria A3 Piano T-1
Dal 31/03/1998 al 24/05/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 1, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 vani Piano T-1
Dal 24/05/1999 al 26/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 1, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 258,49 Piano T-1
Dal 26/07/2004 al 26/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 1, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 258,49 Piano T-1
Dal 26/07/2007 al 22/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 1, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 258,49 Piano T-1
Dal 22/10/2011 al 18/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 1, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 vani



		Rendita € 258,49 Piano T-1 Graffato particella 87
--	--	---

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/08/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 75 Categoria C2 Cl.5, Cons. 76 mq Piano T
Dal 01/01/1992 al 31/03/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 75 Categoria C2 Cl.5, Cons. 76 mq Piano T
Dal 31/03/1998 al 26/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 75 Categoria C2 Cl.5, Cons. 76 mq Piano T
Dal 26/07/2004 al 26/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 75 Categoria C2 Cl.5, Cons. 76 mq Piano T
Dal 26/07/2007 al 22/10/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 75 Categoria C2 Cl.5, Cons. 76 mq Piano T
Dal 22/10/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 75 Categoria C2 Cl.5, Cons. 76 mq Rendita € 117,75 Piano T
Dal 09/11/2015 al 18/01/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 75 Categoria C2 Cl.5, Cons. 76 mq Superficie catastale 149 mq Rendita € 117,75 Piano T
Dal 18/01/2016 al 18/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 75 Categoria C2 Cl.5, Cons. 76 mq Superficie catastale 146 mq Rendita € 117,75 Piano T

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal 09/11/1976 al 28/04/1983	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2 Qualità Prato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.01.80 Reddito dominicale € 0,60 Reddito agrario € 0,56
Dal 28/04/1983 al 31/03/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2 Qualità Prato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.01.80 Reddito dominicale € 0,60 Reddito agrario € 0,56
Dal 31/03/1998 al 26/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2 Qualità Prato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.01.80 Reddito dominicale € 0,60 Reddito agrario € 0,56
Dal 26/07/2004 al 26/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2 Qualità Prato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.01.80 Reddito dominicale € 0,60 Reddito agrario € 0,56
Dal 26/06/2007 al 18/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 2 Qualità Prato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.01.80 Reddito dominicale € 0,60 Reddito agrario € 0,56

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/11/1976 al 28/04/1983	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 12 Qualità Pioppeto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.03.80 Reddito dominicale € 1,72 Reddito agrario € 0,98
Dal 28/04/1983 al 31/03/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 12 Qualità Pioppeto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.03.80 Reddito dominicale € 1,72 Reddito agrario € 0,98
Dal 31/03/1998 al 26/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 12 Qualità Pioppeto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.03.80 Reddito dominicale € 1,72 Reddito agrario € 0,98



Dal 26/07/2004 al 26/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 12 Qualità Pioppeto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.03.80 Reddito dominicale € 1,72 Reddito agrario € 0,98
Dal 26/06/2007 al 18/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 12 Qualità Pioppeto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.03.80 Reddito dominicale € 1,72 Reddito agrario € 0,98

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA

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
	9	1	2		A3	2	5 vani	81 mq	198,84 €	T-1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominica le	Reddito agrario	Graffato
9	10				ente urbano		00.10.72			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Prese in esame le planimetrie catastali dell' immobile sopra citato, depositate presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Commessaggio (MN), nel sopralluogo effettuato si è riscontrato che lo stato dei luoghi non risulta essere conforme, ma come già descritto nel paragrafo "conformità edilizia" la planimetria catastale risulta essere conforme all'ultimo stato concesso (condono edilizio) ne consegue che le difformità risultano essere le stesse; e dovendo ripristinare lo stato dei luoghi come da condono edilizio per lasciare immutate le due unità le planimetrie catastali non sono state di conseguenza aggiornate.



Si precisa che sulle visure catastali dei beni oggetto di stima la toponomastica è: "Via Silvino Camicia" ma la via corretta dove sono locati gli immobili è come da descrizione dei beni: "Via bocca chiavica".

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	1	1		A3	2	6,5 vani		258,49 €	T-1	particella 87

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Prese in esame le planimetrie catastali dell' immobile sopra citato, depositate presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Commessaggio (MN), nel sopralluogo effettuato si è riscontrato che lo stato dei luoghi non risulta essere conforme, ma come già descritto nel paragrafo "conformità edilizia" la planimetria catastale risulta essere conforme all'ultimo stato concesso (condono edilizio) ne consegue che le difformità risultano essere le stesse; e dovendo ripristinare lo stato dei luoghi come da condono edilizio per lasciare immutate le due unità le planimetrie catastali non sono state di conseguenza aggiornate.

Si precisa che sulle visure catastali dei beni oggetto di stima la toponomastica è: "Via Silvino Camicia" ma la via corretta dove sono locati gli immobili è come da descrizione dei beni: "Via bocca chiavica".

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA

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



	9	75			C2	5	76 mq	146 mq	117,75 €	T	
--	---	----	--	--	----	---	-------	--------	----------	---	--

Corrispondenza catastale

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

Prese in esame le planimetrie catastali dell' immobile sopra citato, depositate presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Commessaggio (MN), nel sopralluogo effettuato si è riscontrato che lo stato dei luoghi risulta essere conforme.

Si precisa che sulle visure catastali dei beni oggetto di stima la toponomastica è: "Via Silvino Camicia" ma la via corretta dove sono locati gli immobili è come da descrizione dei beni: "Via bocca chiavica".

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA

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
9	2				Prato	3	00.01.80	0,6 €	0,56 €	

Si precisa che sulle visure catastali dei beni oggetto di stima la toponomastica è: "Via Silvino Camicia" ma la via corretta dove sono locati gli immobili è come da descrizione dei beni: "Via bocca chiavica".

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA

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
9	12				Pioppeto	2	00.03.80	1,72 €	0,98 €	

Corrispondenza catastale



Si precisa che sulle visure catastali dei beni oggetto di stima la toponomastica è: "Via Silvino Camicia" ma la via corretta dove sono locati gli immobili è come da descrizione dei beni: "Via bocca chiavica".

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA

Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, si possono considerare scarse.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA

Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, si possono considerare molto scarse.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA

Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, si possono considerare pessime e in parte in stato di degrado.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA

Al momento del sopralluogo l'area si presentava in uno stato manutentivo che è possibile definire buono.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA

Al momento del sopralluogo l'area si presentava in uno stato manutentivo che è possibile definire buono ma in assenza di coltura sul soprassuolo .

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA

Seppur l'immobile non rientri un contesto condominiale si evidenzia l'esistenza di una area comune esterna, identificata al mapp. 10, che viene utilizzata da tutte le unità oggetto della procedura.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA

Seppur l'immobile non rientri un contesto condominiale si evidenzia l'esistenza di una area comune esterna, identificata al mapp. 10, che viene utilizzata da tutte le unità oggetto della procedura.



BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA

Seppur l'immobile non rientri un contesto condominiale si evidenzia l'esistenza di una area comune esterna, identificata al mapp. 10, che viene utilizzata da tutte le unità oggetto della procedura.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA

Si evidenzia l'esistenza di una area comune esterna, identificata al mapp. 10, che viene utilizzata da tutti i beni oggetto della procedura.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA

si evidenzia l'esistenza di una area comune esterna, identificata al mapp. 10, che viene utilizzata da tutte le unità oggetto della procedura.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA

In forza degli atti e della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Commessaggio (MN), relativa al bene oggetto di esecuzione immobiliare, attualmente non risulta essere in corso alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA

In forza degli atti e della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Commessaggio (MN), relativa al bene oggetto di esecuzione immobiliare, attualmente non risulta essere in corso alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA

In forza degli atti e della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Commessaggio (MN), relativa al bene oggetto di esecuzione immobiliare, attualmente non risulta essere in corso alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA

In forza degli atti e della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Commessaggio (MN), relativa al bene oggetto di esecuzione immobiliare, attualmente non risulta essere in corso alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA

In forza degli atti e della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Commessaggio (MN), relativa al bene oggetto di esecuzione immobiliare, attualmente non risulta essere in corso alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA

Piena proprietà di porzione di edificio a destinazione civile abitazione disposta su due piani fuori terra; adiacente alla stessa vi è un'ulteriore porzione sempre a destinazione civile abitazione con annessa ma in corpo staccato un ripostiglio, un locale definito pollaio e una tettoia (bene 2) ad un piano fuori terra; nello stesso cortile comune vi è un altro edificio a destinazione magazzino e locale di deposito in unità staccata ad un piano fuori terra (bene 3) posizionato a sud rispetto all'edificio di abitazione (bene 1 e parte bene 2) e annessa area cortiliva pertinente ai beni oggetto di stima (fg.9 part 10 -ente urbano) (che verrà valutata in questo bene essendo comunque tutti i beni parte di un unico lotto) e due piccoli appezzamenti di terreno adiacenti a quest'ultima (bene 4 e bene 5). L'unità immobiliare oggetto di stima è sita nel Comune di Commessaggio (zona bocca chiavica) è inserita nel lotto identificato al catasto terreni con il fg. 9 mapp. 10 (ente urbano) e identificato al catasto Fabbricati al Fg. 9 mapp. 1 sub. 2 in aderenza alla strada comunale denominata "bocca chiavica" ed è costituita a piano terra da un ingresso, ripostiglio, cucina, pranzo e dalle scale si accede a piano primo dove si trovano due stanze (locali definiti così sulla pratica urbanistica e planimetria catastale che coincidono) mentre al momento del sopralluogo al piano terra è presente un unico locale e a piano primo in una delle due stanze cioè quella adiacente al corridoio vi è presente un bagno; tra l'altro la parete che divideva le due cucine dei due distinti immobili (bene 1 e parte di bene 2) è presente solo in parte ed ha reso le due porzioni comunicanti tra loro; inoltre la porta d'ingresso è stata chiusa con un tamponamento leggero. Dal punto di vista orografico il terreno su cui insiste l'edificio risulta avere un andamento abbastanza pianeggiante ma tipico della zona nelle vicinanze dell'argine Po.

Si precisa inoltre che al fine della presente valutazione non è stato possibile effettuare nessun tipo di indagine del sottosuolo volta ad individuare le caratteristiche chimico-fisiche del terreno, l'eventuale presenza di sostanze inquinanti e/o presenza di materiale incompatibile con la destinazione urbanistica del suolo stesso; inoltre si precisa che non è stata effettuata alcuna rilevazione/misurazione atta a verificare la coincidenza fra la superficie reale e quella catastale e la corrispondenza dei confini se materializzati.

Il fabbricato con destinazione civile è composta da un corpo di fabbrica a forma irregolare di vecchia costruzione viste le caratteristiche dell'edificio con altezza di circa 2,60 m a piano terra; di circa 2,78 m a piano primo;.

Dal punto di vista costruttivo è ipotizzabile che l'edificio sia formato da una muratura portante in laterizio con fondazioni; i solai sono in questa parte di edificio probabilmente in legno e tavole ma non a vista come per l'altra porzione di casa (bene2); anche la copertura a falde risulta formata da struttura portante con sovrastante manto di copertura; l'unità è suddivisa mediante l'utilizzo di tramezze in laterizio.

Per quanto concerne gli impianti e le finiture dell'unità immobiliare si è potuto rilevare, nel sopralluogo effettuato, quanto segue:

L'edificio non è dotato di impianto di riscaldamento i locali sono dotati di impianto elettrico con tubazioni incassate sotto traccia; l'impianto prende origine dai contatori acqua dell'azienda erogatrice dei servizi

Le murature sono rivestite con intonaco finito a civile e tinteggiate mentre per quanto riguarda le finiture i pavimenti sono in mattonelle di ceramica o materiali similari i serramenti sono in legno con vetro semplice e sistema di oscuramento a vetro a piano terra mentre non risulta a piano primo nessun tipo di oscuramento nelle finestre al momento del sopralluogo; le porte interne sono in legno tamburato; mentre la porta d'ingresso è stata tamponata perchè le due porzioni di edificio sono state fisicamente messe in collegamento ed è rimasta la porta d'accesso che fa parte in realtà del bene 2; il bagno è dotato di sanitari in vetrochina di colore bianco, i rivestimenti sono formati da piastrelle in ceramica monocottura o materiale similare

La parte di area cortiliva è a verde tranne la zona antistante l'edificio che è in battuto di cemento e l'accesso all'edificio preso in esame avviene direttamente da una strada denominata "Bocca chiavica".



BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA

Piena proprietà di porzione di edificio a destinazione civile abitazione disposta su due piani fuori terra con annessa ma in corpo staccato ripostiglio e zona definita pollaio e una tettoia ad un piano fuori terra ; adiacente alla stessa vi è un'ulteriore porzione sempre a destinazione civile abitazione (bene 1); nello stesso cortile comune vi è un altro edificio a destinazione magazzino e locale di deposito in unità staccata ad un piano fuori terra (bene 3) posizionato a sud rispetto all'edificio di abitazione (bene 1 e parte bene 2) e annessa area cortiva pertinenete agli immobili oggetto di stima (fg.9 part 10 -ente urbano) e due piccoli terreni adiacenti a quest'ultima (bene 4 e bene 5). L'unità immobiliare oggetto di stima è sita nel Comune di Commessaggio (zona bocca chiavica) è inserita nel lotto identificato al catasto terreni con il fg. 9 mapp. 10 (ente urbano) e identificato al catasto Fabbricati al Fg. 9 mapp. 1 sub. 1 graffato mapp. 87 in aderenza alla strada comunale denominata "bocca chiavica" ed è costituita a piano terra da un ingresso da cui si accede a destra ad un pranzo e alla cucina mentre a sinistra al soggiorno e dalle scale si accede a piano primo dove si trovano due stanze (locali definiti così sulla pratica urbanistica e planimetria catastale che coincidono) mentre al momento del sopralluogo al piano terra la parete che divideva le due cucine dei due distinti immobili (bene 1 e parte di bene 2) è presente solo in parte ed ha reso le due porzioni comunicanti tra loro; mentre a piano primo vi è un'apertura che mette anche qui in comunicazione le due porzioni di edificio (bene 1 e parte di bene 2) come già descritto anche nel bene 1; mentre nel corpo staccato facente sempre parte di questo bene oggetto di stima nel ripostiglio vi è presente una finestrella a nord, nella zona definita pollaio a sud vi è un tamponamento in legno e nell'adiacente e contigua tettoia è presente un tamponamento in laterizio che la chiude sul lato nord. Dal punto di vista orografico il terreno su cui insiste l'edificio risulta avere un andamento abbastanza pianeggiante ma tipico della zona a ridosso dell'argine Po.

Si precisa inoltre che al fine della presente valutazione non è stato possibile effettuare nessun tipo di indagine del sottosuolo volta ad individuare le caratteristiche chimico-fisiche del terreno, l'eventuale presenza di sostanze inquinanti e/o presenza di materiale incompatibile con la destinazione urbanistica del suolo stesso; inoltre si precisa che non è stata effettuata alcuna rilevazione/misurazione atta a verificare la coincidenza fra la superficie reale e quella catastale e la corrispondenza dei confini se materializzati.

Il fabbricato con destinazione civile è composta da un corpo di fabbrica a forma irregolare di vecchia costruzione viste le caratteristiche dell'edificio con altezza che varia da circa 2,45 m a 2,55 m a piano terra che arriva a 2,60 nella zona ingresso e a piano primo. I locali accessori hanno altezze che vanno da circa 1,95 m nel ripostiglio a circa 2,40 di media nel locale definito pollaio e 2,30 circa nella tettoia adiacente ad pollaio.

Dal punto di vista costruttivo è ipotizzabile che l'edificio sia formato da una muratura portante in laterizio con fondazioni; i solai sono in questa parte di edificio in legno e tavelle; anche la copertura a falde risulta formata da struttura portante con sovrastante manto di copertura; l'unità è suddivisa mediante l'utilizzo di tramezze in laterizio.

Per quanto concerne gli impianti e le finiture dell'unità immobiliare si è potuto rilevare, nel sopralluogo effettuato, quanto segue:

L'edificio non è dotato di impianto di riscaldamento i locali sono dotati di impianto elettrico con sistema di cavi protetti fissati alla parete; l'impianto prende origine dai contatori dell'azienda erogatrice dei servizi

Le murature sono rivestite con intonaco finito a civile e tinteggiate mentre per quanto riguarda le finiture i pavimenti sono in mattonelle di ceramica o materiali similari i serramenti sono in legno con vetro semplice e sistema di oscuramento ad ante in legno esterne tranne che in due finestre a piano terra; le porte interne sono in legno ; mentre la porta d'ingresso è in alluminio e vetro.

La parte di area cortiliva è a verde tranne la zona antistante l'edificio che è in battuto di cemento e l'accesso all'edificio preso in esame avviene direttamente da una strada denominata "Bocca chiavica".

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA



Piena proprietà di edificio a destinazione magazzino e locale di deposito in unità staccata ad un piano fuori terra posizionato a sud rispetto all'edificio di abitazione (bene 1 e parte bene 2) e annessa area cortiliva pertinente ai beni oggetto di stima (fg.9 part. 10 -ente urbano). L'unità immobiliare oggetto di stima è sita nel Comune di Commessaggio (zona bocca chiavica) è inserita nel lotto identificato al catasto terreni con il fg. 9 mapp. 10 (ente urbano) e identificato al catasto Fabbricati al Fg. 9 mapp. 75 con accesso dalla strada comunale denominata "bocca chiavica" ed è costituita da locali di deposito e magazzino con due locali definiti celle frigo ed un bagno ma in disuso e in stato di degrado.

Dal punto di vista orografico il terreno su cui insiste l'edificio risulta avere un andamento abbastanza pianeggiante ma tipico della zona a ridosso dell'argine Po.

Si precisa inoltre che al fine della presente valutazione non è stato possibile effettuare nessun tipo di indagine del sottosuolo volta ad individuare le caratteristiche chimico-fisiche del terreno, l'eventuale presenza di sostanze inquinanti e/o presenza di materiale incompatibile con la destinazione urbanistica del suolo stesso; inoltre si precisa che non è stata effettuata alcuna rilevazione/misurazione atta a verificare la coincidenza fra la superficie reale e quella catastale e la corrispondenza dei confini se materializzati.

Il fabbricato con destinazione magazzino e locale di deposito è composta da un corpo di fabbrica a forma irregolare di vecchia costruzione viste le caratteristiche dell'edificio con altezze che variano da 3,60 m circa in colmo e di circa 3,00 m in gronda nella zona a nord-est mentre di circa 2,70 m nel resto del magazzino comprese di celle e bagno.

Dal punto di vista costruttivo è ipotizzabile che l'edificio sia formato da una muratura portante in laterizio con fondazioni; i solai sono in travetti e tavelloni con porzioni nei locali a sud-ovest non più presenti e in condizioni di precaria stabilità; l'unità è suddivisa mediante l'utilizzo di tramezze in laterizio e mattoni pieni.

Per quanto concerne gli impianti e le finiture dell'unità immobiliare si è potuto rilevare, nel sopralluogo effettuato, che l'edificio non è dotato di impianto di riscaldamento e l'impianto elettrico presente solo nel bagno e in una parte del magazzino è comunque precario e i serramenti presenti solo in parte sono di vecchia fattezze in metallo e vetro.

La parte di area cortiliva è a verde tranne la zona antistante l'edificio che è in battuto di cemento e l'accesso all'edificio preso in esame avviene da una strada denominata "Bocca chiavica".

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA

Trattasi di appezzamento di terreno agricolo sito nel Comune di Commessaggio (Mn), con accesso da strada denominata " bocca chiavica"; il terreno ha una superficie catastale complessiva pari a Ha 00.01.80 ragguagliata alla misura locale di Biolche Mantovane 0,06. Dal punto di vista orografico il terreno che si trova in golena chiusa, non risulta avere un andamento pianeggiante ma tipico della zona a ridosso dell'argine Po vista anche la posizione a ridosso della strada che risulta essere più in alto rispetto al piano di campagna.

Si precisa che al fine della presente valutazione non è stato possibile effettuare nessun tipo di indagine del sottosuolo volta ad individuare le caratteristiche chimico-fisiche del terreno, l'eventuale presenza di sostanze inquinanti e/o presenza di materiale incompatibile con la destinazione urbanistica del suolo stesso; inoltre si precisa che non è stata effettuata alcuna rilevazione/misurazione atta a verificare la coincidenza fra la superficie reale e quella catastale e la perfetta corrispondenza dei confini se materializzati.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA

Trattasi di appezzamento di terreno agricolo sito nel Comune di Commessaggio (Mn), con accesso da strada denominata " bocca chiavica"; il terreno ha una superficie catastale complessiva pari a Ha 00.03.80 ragguagliata alla misura locale di Biolche Mantovane 0,12. Dal punto di vista orografico il terreno che si trova in golena chiusa, risulta avere un andamento pianeggiante ma tipico della zona a ridosso dell'argine Po' e al momento del



sopralluogo risultava in assenza di coltura a pioppeto sul soprassuolo.

Si precisa che al fine della presente valutazione non è stato possibile effettuare nessun tipo di indagine del sottosuolo volta ad individuare le caratteristiche chimico-fisiche del terreno, l'eventuale presenza di sostanze inquinanti e/o presenza di materiale incompatibile con la destinazione urbanistica del suolo stesso; inoltre si precisa che non è stata effettuata alcuna rilevazione/misurazione atta a verificare la coincidenza fra la superficie reale e quella catastale e la perfetta corrispondenza dei confini se materializzati.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Si precisa che sui beni oggetto di stima era in essere un contratto di locazione scaduto in data 31/05/2025; ma che per gli stessi il Giudice dell'esecuzione autorizza la permanenza fino alla data dell'aggiudicazione.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Si precisa che sui beni oggetto di stima era in essere un contratto di locazione scaduto in data 31/05/2025; ma che per gli stessi il Giudice dell'esecuzione autorizza la permanenza fino alla data dell'aggiudicazione.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Si precisa che sui beni oggetto di stima era in essere un contratto di locazione scaduto in data 31/05/2025; ma che per gli stessi il Giudice dell'esecuzione autorizza la permanenza fino alla data dell'aggiudicazione.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Si precisa che sui beni oggetto di stima era in essere un contratto di locazione scaduto in data 31/05/2025; ma che per gli stessi il Giudice dell'esecuzione autorizza la permanenza fino alla data dell'aggiudicazione.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA



L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Si precisa che sui beni oggetto di stima era in essere un contratto di locazione scaduto in data 31/05/2025; ma che per gli stessi il Giudice dell'esecuzione autorizza la permanenza fino alla data dell'aggiudicazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA

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 quanto scritto nella certificazione notarile del Notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano agli atti: dove certifica che : " in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data 03/12/2024 si rilevano le seguenti provenienze:

- A **** Omissis ****, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione ei beni degli immobili oggetto di procedura è pervenuta per atto di compravendita del 26/06/2007 Numero di repertorio 5857/3004 Notaio De Luca Leonardo Sede Torino trascritto il 05/07/2007 nn. 11568/6404 da potere di **** Omissis ****
- A **** Omissis ****, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione ei beni degli immobili oggetto di procedura è pervenuta per atto di compravendita del 27707/2004 Numero di repertorio 5922/627 Notaio Henzel Augusto Sede Casalmaggiore (CR) trascritto il 13/08/2004 nn 12642/7690 da potere di **** Omissis ****

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA

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 quanto scritto nella certificazione notarile del Notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano agli atti: dove certifica che : " in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data 03/12/2024 si rilevano le seguenti provenienze:

- A **** Omissis ****, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione ei beni degli immobili oggetto di procedura è pervenuta per atto di compravendita del 26/06/2007 Numero di repertorio 5857/3004



Notaio De Luca Leonardo Sede Torino trascritto il 05/07/2007 nn. 11568/6404 da potere di **** Omissis ****
- A **** Omissis ****, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione ei beni degli immobili oggetto di procedura è pervenuta per atto di compravendita del 27/07/2004 Numero di repertorio 5922/627
Notaio Henzel Augusto Sede Casalmaggiore (CR) trascritto il 13/08/2004 nn 12642/7690 da potere di **** Omissis ****

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa quanto scritto nella certificazione notarile del Notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano agli atti: dove certifica che : " in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data 03/12/2024 si rilevano le seguenti provenienze:

- A **** Omissis ****, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione ei beni degli immobili oggetto di procedura è pervenuta per atto di compravendita del 26/06/2007 Numero di repertorio 5857/3004
Notaio De Luca Leonardo Sede Torino trascritto il 05/07/2007 nn. 11568/6404 da potere di **** Omissis ****
- A **** Omissis ****, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione ei beni degli immobili oggetto di procedura è pervenuta per atto di compravendita del 27/07/2004 Numero di repertorio 5922/627
Notaio Henzel Augusto Sede Casalmaggiore (CR) trascritto il 13/08/2004 nn 12642/7690 da potere di **** Omissis ****

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa quanto scritto nella certificazione notarile del Notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano agli atti: dove certifica che : " in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data 03/12/2024 si rilevano le seguenti provenienze:

- A **** Omissis ****, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione ei beni degli immobili oggetto di procedura è pervenuta per atto di compravendita del 26/06/2007 Numero di repertorio 5857/3004
Notaio De Luca Leonardo Sede Torino trascritto il 05/07/2007 nn. 11568/6404 da potere di **** Omissis ****
- A **** Omissis ****, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione ei beni degli immobili oggetto di procedura è pervenuta per atto di compravendita del 27/07/2004 Numero di repertorio 5922/627
Notaio Henzel Augusto Sede Casalmaggiore (CR) trascritto il 13/08/2004 nn 12642/7690 da potere di **** Omissis ****

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa quanto scritto nella certificazione notarile del Notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano agli atti: dove certifica che : " in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data 03/12/2024 si rilevano le seguenti provenienze:

- A **** Omissis ****, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione ei beni degli immobili oggetto di procedura è pervenuta per atto di compravendita del 26/06/2007 Numero di repertorio 5857/3004 Notaio De Luca Leonardo Sede Torino trascritto il 05/07/2007 nn. 11568/6404 da potere di **** Omissis ****

- A **** Omissis ****, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione ei beni degli immobili oggetto di procedura è pervenuta per atto di compravendita del 27/07/2004 Numero di repertorio 5922/627 Notaio Henzel Augusto Sede Casalmaggiore (CR) trascritto il 13/08/2004 nn 12642/7690 da potere di **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA

Oneri di cancellazione

Le imposte per la cancellazione di trascrizioni, iscrizioni e annotazioni sono a carico della procedura e vengono detratte in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, rimangono a carico dell'aggiudicatario solo gli onorari spettanti al delegato per l'espletamento di tali incombenze. Sono da considerarsi inoltre a carico della procedura gli oneri fiscali, mentre gli onorari del delegato sono da considerarsi a carico dell'aggiudicatario.

Si precisa quanto scritto nella certificazione notarile del Notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano agli atti:

" Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 11569/3055 del 05/07/2007 Ipoteca Volontaria nascente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 26/06/2007 numero di repertorio 5858/3005 Notaio De Luca Leonardo Sede Torino a favore di Meliorbanca S.P.A. Sede Milano C.F. 00651540585 (domicilio ipotecario eletto Milano (MI) via Borromei,5), contro **** Omissis ****, Capitale € 150.000,00 Totale € 300.000,00 durata 30 anni; Grava su Commessaggio Foglio 9 Particella 1 sub. 2 Particella 1 sub. 1 particella 75, Commessaggio Foglio 9 Particella 1 particella 10 Particella 12 Particella 2.

TRASCRIZIONE NN. 1210/705 DEL 01/02/2011 nascente da Verbale di pignoramento immobili del 22/10/2010 Numero di repertorio 5596 emesso da Tribunale di Mantova, A favore di Sestante Finance SRL Sede Milano C.F. 03367430968 (Richiedente Adv. Manzato Via Manara,1 Milano), Contro **** Omissis ****, Grava su Commessaggio Foglio 9 Particella 1 sub. 2 particella 75, Commessaggio Foglio 9 Particella 1 particella 10 Particella 12.

TRASCRIZIONE NN. 16055/11683 DEL 03/12/2024 nascente da Verbale di pignoramento immobili del



02/12/2024 Numero di repertorio 3790/2024 emesso da Ufficiale Giudiziario Sede Mantova, A favore di BRENTA SPV S.R.L. Sede Roma C.F: 16405591005 (Richiedente Avv. Casimiro Tommasoni cf TMSCMR77C22E884V Brescia, Via Vittorio Emanuele II,1), Contro **** Omissis ****, Grava su Commessaggio Foglio 9 Particella 87 graffate Foglio 9 Particella 1 sub. 1 Particella 1 Sub. 2 Particella 75, Commessaggio Foglio 9 Particella 12 Particella 2."

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA

Oneri di cancellazione

Le imposte per la cancellazione di trascrizioni, iscrizioni e annotazioni sono a carico della procedura e vengono detratte in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, rimangono a carico dell'aggiudicatario solo gli onorari spettanti al delegato per l'espletamento di tali incombenze. Sono da considerarsi inoltre a carico della procedura gli oneri fiscali, mentre gli onorari del delegato sono da considerarsi a carico dell'aggiudicatario.

Si precisa quanto scritto nella certificazione notarile del Notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano agli atti:

" Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 11569/3055 del 05/07/2007 Ipoteca Volontaria nascente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 26/06/2007 numero di repertorio 5858/3005 Notaio De Luca Leonardo Sede Torino a favore di Meliorbanca S.P.A. Sede Milano C.F. 00651540585 (domicilio ipotecario eletto Milano (MI) via Borromei,5), contro **** Omissis ****, Capitale € 150.000,00 Totale € 300.000,00 durata 30 anni; Grava su Commessaggio Foglio 9 Particella 1 sub. 2 Particella 1 sub. 1 particella 75, Commessaggio Foglio 9 Particella 1 particella 10 Particella 12 Particella 2.

TRASCRIZIONE NN. 1210/705 DEL 01/02/2011 nascente da Verbale di pignoramento immobili del 22/10/2010 Numero di repertorio 5596 emesso da Tribunale di Mantova, A favore di Sestante Finance SRL Sede Milano C.F: 03367430968 (Richiedente Avv. Manzato Via Manara,1 Milano), Contro **** Omissis ****, Grava su Commessaggio Foglio 9 Particella 1 sub. 2 particella 75, Commessaggio Foglio 9 Particella 1 particella 10 Particella 12.

TRASCRIZIONE NN. 16055/11683 DEL 03/12/2024 nascente da Verbale di pignoramento immobili del 02/12/2024 Numero di repertorio 3790/2024 emesso da Ufficiale Giudiziario Sede Mantova, A favore di BRENTA SPV S.R.L. Sede Roma C.F: 16405591005 (Richiedente Avv. Casimiro Tommasoni cf TMSCMR77C22E884V Brescia, Via Vittorio Emanuele II,1), Contro **** Omissis ****, Grava su Commessaggio Foglio 9 Particella 87 graffate Foglio 9 Particella 1 sub. 1 Particella 1 Sub. 2 Particella 75, Commessaggio Foglio 9 Particella 12 Particella 2."



BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA

Oneri di cancellazione

Le imposte per la cancellazione di trascrizioni, iscrizioni e annotazioni sono a carico della procedura e vengono detratte in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, rimangono a carico dell'aggiudicatario solo gli onorari spettanti al delegato per l'espletamento di tali incombenze. Sono da considerarsi inoltre a carico della procedura gli oneri fiscali, mentre gli onorari del delegato sono da considerarsi a carico dell'aggiudicatario.

Si precisa quanto scritto nella certificazione notarile del Notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano agli atti:

" Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 11569/3055 del 05/07/2007 Ipoteca Volontaria nascente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 26/06/2007 numero di repertorio 5858/3005 Notaio De Luca Leonardo Sede Torino a favore di Meliorbanca S.P.A. Sede Milano C.F. 00651540585 (domicilio ipotecario eletto Milano (MI) via Borromei,5), contro **** Omissis ****, Capitale € 150.000,00 Totale € 300.000,00 durata 30 anni; Grava su Commessaggio Foglio 9 Particella 1 sub. 2 Particella 1 sub. 1 particella 75, Commessaggio Foglio 9 Particella 1 particella 10 Particella 12 Particella 2.

TRASCRIZIONE NN. 1210/705 DEL 01/02/2011 nascente da Verbale di pignoramento immobili del 22/10/2010 Numero di repertorio 5596 emesso da Tribunale di Mantova, A favore di Sestante Finance SRL Sede Milano C.F: 03367430968 (Richiedente Adv. Manzato Via Manara,1 Milano), Contro **** Omissis ****, Grava su Commessaggio Foglio 9 Particella 1 sub. 2 particella 75, Commessaggio Foglio 9 Particella 1 particella 10 Particella 12.

TRASCRIZIONE NN. 16055/11683 DEL 03/12/2024 nascente da Verbale di pignoramento immobili del 02/12/2024 Numero di repertorio 3790/2024 emesso da Ufficiale Giudiziario Sede Mantova, A favore di BRENTA SPV S.R.L. Sede Roma C.F: 16405591005 (Richiedente Adv. Casimiro Tommasoni cf TMSMR77C22E884V Brescia, Via Vittorio Emanuele II,1), Contro **** Omissis ****, Grava su Commessaggio Foglio 9 Particella 87 graffate Foglio 9 Particella 1 sub. 1 Particella 1 Sub. 2 Particella 75, Commessaggio Foglio 9 Particella 12 Particella 2."

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA

Oneri di cancellazione

Le imposte per la cancellazione di trascrizioni, iscrizioni e annotazioni sono a carico della procedura e vengono detratte in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, rimangono a carico dell'aggiudicatario solo gli onorari spettanti al delegato per l'espletamento di tali incombenze. Sono da considerarsi inoltre a carico della procedura gli oneri fiscali, mentre gli onorari del delegato sono da considerarsi a carico dell'aggiudicatario.



Si precisa quanto scritto nella certificazione notarile del Notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano agli atti:

" Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 11569/3055 del 05/07/2007 Ipoteca Volontaria nascente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 26/06/2007 numero di repertorio 5858/3005 Notaio De Luca Leonardo Sede Torino a favore di Meliorbanca S.P.A. Sede Milano C.F. 00651540585 (domicilio ipotecario eletto Milano (MI) via Borromei,5), contro **** Omissis ****, Capitale € 150.000,00 Totale € 300.000,00 durata 30 anni; Grava su Commessaggio Foglio 9 Particella 1 sub. 2 Particella 1 sub. 1 particella 75, Commessaggio Foglio 9 Particella 1 particella 10 Particella 12 Particella 2.

TRASCRIZIONE NN. 1210/705 DEL 01/02/2011 nascente da Verbale di pignoramento immobili del 22/10/2010 Numero di repertorio 5596 emesso da Tribunale di Mantova, A favore di Sestante Finance SRL Sede Milano C.F: 03367430968 (Richiedente Adv. Manzato Via Manara,1 Milano), Contro **** Omissis ****, Grava su Commessaggio Foglio 9 Particella 1 sub. 2 particella 75, Commessaggio Foglio 9 Particella 1 particella 10 Particella 12.

TRASCRIZIONE NN. 16055/11683 DEL 03/12/2024 nascente da Verbale di pignoramento immobili del 02/12/2024 Numero di repertorio 3790/2024 emesso da Ufficiale Giudiziario Sede Mantova, A favore di BRENTA SPV S.R.L. Sede Roma C.F: 16405591005 (Richiedente Adv. Casimiro Tommasoni cf TMSMR77C22E884V Brescia, Via Vittorio Emanuele II,1), Contro **** Omissis ****, Grava su Commessaggio Foglio 9 Particella 87 graffate Foglio 9 Particella 1 sub. 1 Particella 1 Sub. 2 Particella 75, Commessaggio Foglio 9 Particella 12 Particella 2."

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA

Oneri di cancellazione

Le imposte per la cancellazione di trascrizioni, iscrizioni e annotazioni sono a carico della procedura e vengono detratte in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, rimangono a carico dell'aggiudicatario solo gli onorari spettanti al delegato per l'espletamento di tali incombenze. Sono da considerarsi inoltre a carico della procedura gli oneri fiscali, mentre gli onorari del delegato sono da considerarsi a carico dell'aggiudicatario.

Si precisa quanto scritto nella certificazione notarile del Notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano agli atti:

" Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 11569/3055 del 05/07/2007 Ipoteca Volontaria nascente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 26/06/2007 numero di repertorio 5858/3005 Notaio De Luca Leonardo Sede Torino a favore di Meliorbanca S.P.A. Sede Milano C.F. 00651540585 (domicilio ipotecario eletto Milano (MI) via Borromei,5), contro **** Omissis ****, Capitale € 150.000,00 Totale € 300.000,00 durata 30 anni; Grava su Commessaggio Foglio 9 Particella 1 sub. 2 Particella 1 sub. 1 particella 75, Commessaggio Foglio 9 Particella 1 particella 10



Particella 12 Particella 2.

TRASCRIZIONE NN. 1210/705 DEL 01/02/2011 nascente da Verbale di pignoramento immobili del 22/10/2010 Numero di repertorio 5596 emesso da Tribunale di Mantova, A favore di Sestante Finance SRL Sede Milano C.F: 03367430968 (Richiedente Adv. Manzato Via Manara,1 Milano), Contro **** Omissis ****, Grava su Commessaggio Foglio 9 Particella 1 sub. 2 particella 75, Commessaggio Foglio 9 Particella 1 particella 10 Particella 12.

TRASCRIZIONE NN. 16055/11683 DEL 03/12/2024 nascente da Verbale di pignoramento immobili del 02/12/2024 Numero di repertorio 3790/2024 emesso da Ufficiale Giudiziario Sede Mantova, A favore di BRENTA SPV S.R.L. Sede Roma C.F: 16405591005 (Richiedente Adv. Casimiro Tommasoni cf TMSCMR77C22E884V Brescia, Via Vittorio Emanuele II,1), Contro **** Omissis ****, Grava su Commessaggio Foglio 9 Particella 87 graffate Foglio 9 Particella 1 sub. 1 Particella 1 Sub. 2 Particella 75, Commessaggio Foglio 9 Particella 12 Particella 2."

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA

Inquadramento Urbanistico:

Il bene immobile oggetto di stima è costituito da un fabbricato civile; pertanto ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento non necessita di Certificato di Destinazione Urbanistica è stato comunque richiesto e lo si allega alla presente vista la zona su cui insiste il fabbricato.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA

Inquadramento Urbanistico:

Il bene immobile oggetto di stima è costituito da un fabbricato civile; pertanto ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento non necessita di Certificato di Destinazione Urbanistica è stato comunque richiesto e lo si allega alla presente vista la zona su cui insiste il fabbricato.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA

Inquadramento Urbanistico:

Il bene immobile oggetto di stima è costituito da un fabbricato civile; pertanto ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento non necessita di Certificato di Destinazione Urbanistica è stato comunque richiesto e lo si allega alla presente vista la zona su cui insiste il fabbricato.



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA

Inquadramento Urbanistico: Il bene immobile oggetto di stima è costituito da un terreno agricolo; pertanto ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento necessita di Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'Art. 18 della Legge 47/1985. Si allega alla presente relazione Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Commessaggio (Mn) in data 23.10.2025, che si allega alla presente relazione di stima.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA

Inquadramento Urbanistico: Il bene immobile oggetto di stima è costituito da un terreno agricolo; pertanto ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento necessita di Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'Art. 18 della Legge 47/1985. Si allega alla presente relazione Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Commessaggio (Mn) in data 23.10.2025, che si allega alla presente relazione di stima.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA

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

Posizione edilizia e urbanistica:

dall'esame della documentazione reperita dall'Ufficio Tecnico Comunale di Commessaggio (MN), si prende atto che gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono stati edificati in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n.31 del 1970 per spostamento spianata d'accesso alla casa;
- Concessione edilizia n.33 del 1980 per tinteggio casa;
- Pratica di condono edilizio prot. n. 2066 del 29.9.1986 residenza e opere per attività commerciali;
- Pratica edilizia n.76 del 1988 per rimaneggiamento copertura ;
- Pratica edilizia n.47 del 1989 per tinteggio ;
- D.I.A. n.41362 del 25.06.2007 per manutenzione straordinaria rifacimento bagno.

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.

Conformità progettuale:

In merito alla conformità progettuale, presi in esame gli elaborati grafici in possesso dello scrivente depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Commessaggio (MN) nel sopralluogo effettuato si è riscontrato che lo



stato dei luoghi NON risulta essere conforme alle pratiche edilizie sopra citate.

Si sono rilevate infatti alcune difformità : al piano terra è presente un unico locale e le pareti divisorie che identificavano il ripostiglio, il pranzo e la cucina sono presenti solo in piccole porzioni; tra l'altro la parete che divideva le due cucine dei due distinti immobili (bene 1 e parte di bene 2) è presente solo in parte ed ha reso le due porzioni comunicanti tra loro; inoltre la porta d'ingresso è stata chiusa con un tamponamento leggero e a piano primo in una delle due stanze cioè quella adiacente al corridoio vi è presente un bagno ma dalla pratica edilizia depositata in Comune non vi è corrispondenza del subalterno e dunque del posizionamento in questa porzione di edificio; indica invece quello del bene 2 oggetto di stima anche se in quest'ultimo non è presente nessun bagno e oltremodo la pratica edilizia che dovrebbe specificare la posizione del bagno non ha tavole grafiche per poterne verificarne la giusta attuazione; ed anche a piano primo il bene 1 e il bene 2 oggetto stima sono in loco messi in comunicazione da un'apertura tra gli stessi.

Per la pratica urbanistica, l'eventuale acquirente, dovrà depositare procedimento edilizio per il ripristino dell'ultimo stato concessionato con condono edilizio del 1986 tornando in questo modo al distinguo materiale dei due beni questo perchè vista la natura dello stabile nel quale sono presenti due scale per ogni porzione di immobile e verificato che la pratica di condono corrisponde anche alla planimetria catastale; sarà poi discrezione dell'eventuale acquirente decidere di procedere diversamente cioè con un procedimento edilizio in sanatoria per poter mantenere la situazione attuale; oltre che poter sanare la presenza del bagno realizzato senza pratica edilizia o come già specificato nel capitolo "caratteristiche costruttive" con una pratica che nella denominazione del mappale non corrisponde.

Successivamente alla domanda di ripristino, si dovrà predisporre la presentazione di segnalazione certificata di agibilità in quanto per l'interno compendio non è mai stata presentata domanda di abitabilità. Ai fini della presentazione e verifica positiva da parte degli organi di controllo, della sopracitata S.c.i.a. Agibilità., si ritiene vi sia la necessità di reperire: Collaudo statico o Attestazione di Idoneità statica, da parte di professionista abilitato, in quanto le opere hanno interessato anche parti strutturali e le necessarie Dichiarazioni di conformità o le Dichiarazioni di rispondenza degli impianti esistenti ai sensi del D.M. 22/01/2008 n. 37 e s.m.i., in quanto gli stessi sono riconducibili all'era dell'edificazione, e per i quali non sono reperibili le rispettive Dichiarazioni di conformità.

Per l'intero iter urbanistico rientrando i beni in zona Parco Regionale dell'Oglio Sud si stimano cautelativamente € 10.000,00 per i costi tecnici, € 5.000,00 per la redazione della Relazione di sicurezza statica e la redazione delle dichiarazioni di rispondenza e € 15.000,00 per le opere di ripristino dell'immobile salvo maggiori e più ampie indicazioni dell'ufficio tecnico del Comune di Commessaggio per la regolarizzazione urbanistica.

Visto quanto sopra specificato e definito, l'onere complessivo da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e il ripristino materiale dello stato dei luoghi del restante compendio della presente stima come da condono edilizio del 1986 può essere stimato in 30.000,00€ (trentamila/00 euro).

Tutti i costi sopra riportati sono al netto di IVA e oneri accessori.

Quanto stimato e preventivato in modo raziocinante ai fini della procedura di richiesta di intervento di ripristino, potrà essere confermato o disatteso unicamente con il deposito e conclusione dell'istanza Urbanistica, in un confronto diretto con l'ufficio preposto del comune di Commessaggio e del Parco Regionale Oglio Po Sud.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA

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

Posizione edilizia e urbanistica:

dall'esame della documentazione reperita dall'Ufficio Tecnico Comunale di Commessaggio (MN), si prende atto



che gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono stati edificati in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n.31 del 1970 per spostamento spianata d'accesso alla casa;
- Concessione edilizia n.33 del 1980 per tinteggio casa;
- Pratica di condono edilizio prot. n. 2066 del 29.9.1986 residenza e opere per attività commerciali;
- Pratica edilizia n.76 del 1988 per rimaneggiamento copertura ;
- Pratica edilizia n.47 del 1989 per tinteggio ;
- D.I.A. n.41362 del 25.06.2007 per manutenzione straordinaria rifacimento bagno.

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.

Conformità progettuale:

In merito alla conformità progettuale, presi in esame gli elaborati grafici in possesso dello scrivente depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Commessaggio (MN) nel sopralluogo effettuato si è riscontrato che lo stato dei luoghi NON risulta essere conforme alle pratiche edilizie sopra citate.

Si sono rilevate infatti alcune piccole difformità: al piano terra la parete che divideva le due cucine dei due distinti immobili (bene 1 e parte di bene 2) è presente solo in parte ed ha reso le due porzioni comunicanti tra loro; mentre a piano primo vi è un'apertura che mette anche qui in comunicazione le due porzioni di edificio (bene 1 e parte di bene 2) come già descritto anche nel bene 1 e per la cui pratica edilizia di ripristino dei luoghi all'ultimo stato concessionato con condono del 1986 si rimanda alla descrizione effettuata nel bene 1 la cui pratica sarà unica per i beni oggetto di stima; la stessa procedura edilizia di ripristino vale anche per la difformità nel corpo staccato facente sempre parte di questo bene dove nel ripostiglio vi è presente una finestrella a nord, nella zona definita pollaio a sud vi è un tamponamento in legno e nell'adiacente e contigua tettoia è presente un tamponamento in laterizio che la chiude sul lato nord. Tutti i costi da sostenere sono già stati descritti nel bene 1 e valgono per la totalità del compendio di stima cioè come segue:

Per la pratica urbanistica, l'eventuale acquirente, dovrà depositare procedimento edilizio per il ripristino dell'ultimo stato concessionato con condono edilizio del 1986 tornando in questo modo al distinguo materiale dei due beni questo perchè vista la natura dello stabile nel quale sono presenti due scale per ogni porzione di immobile e verificato che la pratica di condono corrisponde anche alla planimetria catastale; sarà poi discrezione dell'eventuale acquirente decidere di procedere diversamente cioè con un procedimento edilizio in sanatoria per poter mantenere la situazione attuale.

Successivamente alla domanda di ripristino, si dovrà predisporre la presentazione di segnalazione certificata di agibilità in quanto per l'interno compendio non è mai stata presentata domanda di abitabilità. Ai fini della presentazione e verifica positiva da parte degli organi di controllo, della sopracitata S.c.i.a. Agibilità., si ritiene vi sia la necessità di reperire: Collaudo statico o Attestazione di Idoneità statica, da parte di professionista abilitato, in quanto le opere hanno interessato anche parti strutturali e le necessarie Dichiarazioni di



conformità o le Dichiarazioni di rispondenza degli impianti esistenti ai sensi del D.M. 22/01/2008 n. 37 e s.m.i., in quanto gli stessi sono riconducibili all'era dell'edificazione, e per i quali non sono reperibili le rispettive Dichiarazioni di conformità.

Per l'intero iter urbanistico rientrando i beni in zona Parco Regionale dell'Oglio Sud si stimano cautelativamente € 10.000,00 per i costi tecnici, € 5.000,00 per la redazione della Relazione di sicurezza statica e la redazione delle dichiarazioni di rispondenza e € 15.000,00 per le opere di ripristino dell'immobile salvo maggiori e più ampie indicazioni dell'ufficio tecnico del Comune di Commessaggio per la regolarizzazione urbanistica.

Visto quanto sopra specificato e definito, l'onere complessivo da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e il ripristino materiale dello stato dei luoghi del restante compendio della presente stima come da condono edilizio del 1986 può essere stimato in 30.000,00€ (trentamila/00 euro).

Tutti i costi sopra riportati sono al netto di IVA e oneri accessori.

Quanto stimato e preventivato in modo raziocinante ai fini della procedura di richiesta di intervento di ripristino, potrà essere confermato o disatteso unicamente con il deposito e conclusione dell'istanza Urbanistica, in un confronto diretto con l'ufficio preposto del comune di Commessaggio e del Parco Regionale Oglio Po Sud.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA

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

Posizione edilizia e urbanistica:

dall'esame della documentazione reperita dall'Ufficio Tecnico Comunale di Commessaggio (MN), si prende atto che gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono stati edificati in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n.31 del 1970 per spostamento spianata d'accesso alla casa;
- Concessione edilizia n.33 del 1980 per tinteggio casa;
- Pratica di condono edilizio prot. n. 2066 del 29.9.1986 residenza e opere per attività commerciali;
- Pratica edilizia n.76 del 1988 per rimaneggiamento copertura ;
- Pratica edilizia n.47 del 1989 per tinteggio ;
- D.I.A. n.41362 del 25.06.2007 per manutenzione straordinaria rifacimento bagno.

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.



Conformità progettuale:

In merito alla conformità progettuale, presi in esame gli elaborati grafici in possesso dello scrivente depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Commessaggio (MN) nel sopralluogo effettuato si è riscontrato che lo stato dei luoghi risulta essere conforme alle pratiche edilizie sopra citate.

Successivamente alla domanda di ripristino, si dovrà predisporre la presentazione di segnalazione certificata di agibilità in quanto per l'interno compendio non è mai stata presentata domanda di abitabilità. Ai fini della presentazione e verifica positiva da parte degli organi di controllo, della sopracitata S.c.i.a. Agibilità, si ritiene vi sia la necessità di reperire: Collaudo statico o Attestazione di Idoneità statica, da parte di professionista abilitato, in quanto parte della struttura si trova in condizioni pessime oltre le necessarie Dichiarazioni di conformità o le Dichiarazioni di rispondenza degli impianti esistenti ai sensi del D.M. 22/01/2008 n. 37 e s.m.i., in quanto gli stessi presenti solo in alcuni locali sono riconducibili all'era dell'edificazione, e per i quali non sono reperibili le rispettive Dichiarazioni di conformità.

Per l'intero iter urbanistico rientrando i beni in zona Parco Regionale dell'Oglio Sud si stimano cautelativamente € 10.000,00 per i costi tecnici, € 5.000,00 per la redazione della Relazione di sicurezza statica e la redazione delle dichiarazioni di rispondenza e € 15.000,00 per le opere di ripristino dell'immobile salvo maggiori e più ampie indicazioni dell'ufficio tecnico del Comune di Commessaggio per la regolarizzazione urbanistica.

Visto quanto sopra specificato e definito, l'onere complessivo da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e il ripristino materiale dello stato dei luoghi del restante compendio della presente stima come da condono edilizio del 1986 può essere stimato in 30.000,00€ (trentamila/00 euro).

Tutti i costi sopra riportati sono al netto di IVA e oneri accessori.

Quanto stimato e preventivato in modo raziocinante ai fini della procedura di richiesta di intervento di ripristino, potrà essere confermato o disatteso unicamente con il deposito e conclusione dell'istanza Urbanistica, in un confronto diretto con l'ufficio preposto del comune di Commessaggio e del Parco Regionale Oglio Po sud.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A COMMESSAGGIO (MN) - VIA BOCCA CHIAVICA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Criteri di stima

La perizia esposta è stata redatta conformemente ai sottoesposti criteri al fine di poter procedere ad una corretta valutazione dei beni immobili di proprietà del debitore esecutato:



- I. in fase preliminare si sono reperiti tutti gli elementi che hanno dato origine alla richiesta di valutazione e ne permettono l'esito risolutivo;
- II. reperimento e successiva analisi di informazioni e di dati particolarmente significativi, in applicazione a criteri economici e tecniche valutative;
- III. effettuazione di tutti i sopralluoghi ed ispezioni necessarie alla constatazione dei beni immobili oggetto di stima;
- IV. reperimento, presso gli uffici di competenza, di ogni documento ufficiale necessario per stilare il presente documento;
- V. verifica della congruità tra i documenti e i beni oggetto di stima;
- VI. disamina di regolarità e conformità degli immobili ai documenti depositati presso gli uffici competenti;
- VII. determinazione del valore ordinario dei beni riferito all'attualità, previa elaborazione dei dati raccolti, reperimento di prezzi di beni simili suffragati dalla consultazione di operatori del settore ed adottando criteri analitici e sintetico - comparativi; nel caso specifico della procedura oggetto della presente stima, la valutazione del più probabile valore di mercato degli immobili è avvenuta, ove possibile, mediante stima sintetica applicando il principio comparativo tra l'immobile oggetto di valutazione, raffrontandolo, per una più completa e puntuale valutazione, con i valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI al 2024, che tuttavia sono stati considerati dallo scrivente come utile elemento di riferimento, non rigidamente vincolante per la stima effettuata, proprio per la loro intrinseca caratteristica di generalità quindi avulsa da aspetti specifici e caratteristici del bene da stimare;
- VIII. calcolo del valore finale mediante eventuali somme o detrazioni al valore ordinario e considerazioni finali.

Si precisa che la valutazione dei beni immobili oggetto della presente relazione viene redatta al fine ultimo dell'alienazione dei beni stessi, per cui si è ritenuto opportuno improntare la stessa su un principio di prudenza, tendente ad assegnare ai beni un valore il più possibile aderente a quanto si possa attendere dal mercato immobiliare odierno, tenendo conto delle indicazioni che possono essere tratte dalla situazione economica odierna, attualmente caratterizzata da una spiccata stagnazione del mercato immobiliare.

La consistenza dell'immobile oggetto di stima è stata desunta ove possibile dagli elaborati di progetto reperiti durante l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Commessaggio (MN), in mancanza di questi dalle planimetrie catastali depositate presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova.

Si precisa che le valutazioni effettuate nella presente relazione sono da intendersi a corpo e non a misura essendo il calcolo della consistenza immobiliare puramente orientativo per l'individuazione di un corretto valore di stima.

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

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica
Piena proprietà di porzione di edificio a destinazione civile abitazione disposta su due piani fuori terra; adiacente alla stessa vi è un'ulteriore porzione sempre a destinazione civile abitazione con annessa ma in corpo staccato un ripostiglio, un locale definito pollaio e una tettoia (bene 2) ad un piano fuori terra; nello stesso cortile comune vi è un altro edificio a destinazione magazzino e locale di deposito in unità staccata ad un piano fuori terra (bene 3) posizionato a sud rispetto all'edificio di abitazione (bene 1 e parte bene 2) e annessa area cortiliva pertinente ai beni oggetto di stima (fg.9 part. 10 -ente urbano) e due piccoli terreni adiacenti a quest'ultima (bene 4 e bene 5). L'unità immobiliare oggetto di stima è sita nel Comune di Commessaggio (zona bocca chiavica) è inserita nel lotto identificato al catasto terreni con il fg. 9 mapp. 10 (ente urbano) e identificato al catasto Fabbricati al Fg. 9 mapp. 1 sub. 2 in aderenza alla strada denominata "bocca chiavica".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1, Sub. 2, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 10,



Qualità ente urbano

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

Valore di stima del bene: € 48.600,00

- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica
Piena proprietà di porzione di edificio a destinazione civile abitazione disposta su due piani fuori terra con annessa ma in corpo staccato ripostiglio e zona definita pollaio e una tettoia ad un piano fuori terra ; adiacente alla stessa vi è un'ulteriore porzione sempre a destinazione civile abitazione (bene 1); nello stesso cortile comune vi è un altro edificio a destinazione magazzino e locale di deposito in unità staccata ad un piano fuori terra (bene 3) posizionato a sud rispetto all'edificio di abitazione (bene 1 e parte bene 2) e annessa area cortiliva pertinente agli immobili oggetto di stima (fg.9 part. 10 -ente urbano) e due piccoli terreni adiacenti a quest'ultima (bene 4 e bene 5). L'unità immobiliare oggetto di stima è sita nel Comune di Commessaggio (zona bocca chiavica) è inserita nel lotto identificato al catasto terreni con il fg. 9 mapp. 10 (ente urbano) e identificato al catasto Fabbricati al Fg. 9 mapp. 1 sub. 1 graffato mapp. 87 in aderenza alla strada denominata "bocca chiavica".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1, Sub. 1, Categoria A3, Graffato particella 87
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 75.800,00
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica
Piena proprietà di edificio a destinazione magazzino e locale di deposito in unità staccata ad un piano fuori terra posizionato a sud rispetto all'edificio di abitazione (bene 1 e parte bene 2) e annessa area cortiliva pertinente agli immobili oggetto di stima (fg.9 part. 10 -ente urbano). L'unità immobiliare oggetto di stima è sita nel Comune di Commessaggio (zona bocca chiavica) è inserita nel lotto identificato al catasto terreni con il fg. 9 mapp. 10 (ente urbano) e identificato al catasto Fabbricati al Fg. 9 mapp. 75 con accesso dalla strada comunale denominata "bocca chiavica".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 75, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 30.000,00
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica
Piena proprietà di terreno con qualità di coltura prato, classe 3, ha 00.01.80 RD € 0,60 RA € 0,56 sito nel Comune di Commessaggio (Mn), Strada bocca chiavica,3 ; il tutto attualmente censito al Catasto Terreni dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Commessaggio (MN) al fg. 9 mapp. 2. Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 2, Qualità Prato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 720,00
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica
Piena proprietà di terreno con qualità di coltura pioppeto, classe 2, ha 00.03.80 RD € 1,72 RA € 0,98 sito nel Comune di Commessaggio (Mn), Strada bocca chiavica,3 ; il tutto attualmente censito al Catasto Terreni dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Commessaggio (MN) al fg. 9 mapp. 12.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 12, Qualità Pioppeto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.520,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione d'immobile Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica	121,62 mq	400,00 €/mq	€ 48.648,00	100,00%	€ 48.600,00
Bene N° 2 - Porzione d'immobile Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica	189,43 mq	400,00 €/mq	€ 75.772,00	100,00%	€ 75.800,00
Bene N° 3 - Deposito Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica	74,92 mq	400,00 €/mq	€ 29.968,00	100,00%	€ 30.000,00
Bene N° 4 - Terreno Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica	180,00 mq	4,00 €/mq	€ 720,00	100,00%	€ 720,00
Bene N° 5 - Terreno Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica	380,00 mq	4,00 €/mq	€ 1.520,00	100,00%	€ 1.520,00
				Valore di stima:	€ 156.640,00

Valore di stima: € 156.500,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	15,00	%
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	20,00	%

Valore finale di stima: € 55.000,00

Per quanto concerne la valutazione del bene oggetto di esecuzione immobiliare, lo scrivente valutando lo stato manutentivo e di conservazione del cespite, le caratteristiche impiantistiche, l'epoca di costruzione, accertato il grado di finiture e l'ubicazione rispetto al centro abitato del Comune di Commessaggio (Mn), assunte altresì le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare e tenuto conto delle quotazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI, che tuttavia sono state considerate dallo scrivente come utile elemento di riferimento, non rigidamente vincolante per la stima effettuata, proprio per la loro intrinseca caratteristica di generalità quindi avulsa da aspetti specifici e caratteristici del bene da stimare; tale valutazione è stata improntata su un principio di prudenza, tendente ad assegnare al bene un valore il più possibile aderente a quanto si possa attendere dal mercato immobiliare, tenendo conto delle indicazioni che possono essere tratte dalla situazione economica odierna, attualmente caratterizzata da una



spiccata stagnazione del mercato immobiliare.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Premesse estimative

Nell'affrontare una valutazione di beni immobili il perito estimatore è prioritariamente chiamato ad individuare le finalità che tale stima deve perseguire; deve scegliere tra le diverse soluzioni metodologiche, elaborate dalla dottrina e utilizzate nella prassi, quella che meglio si adatta alla fattispecie oggetto dell'incarico e che più razionalmente consente di raggiungere le finalità del processo di valutazione.

In linea teorica, la relazione di stima è volta a tutelare interessi diversi e spesso contrapposti.

Secondo la prassi consolidata, il perito deve pervenire a una valutazione dei beni immobili in oggetto che risulti quanto più possibile: astratta, ovvero non condizionata da interessi particolari; razionale, ovvero costruita e ragionata attraverso un processo logico; argomentabile e condivisibile; obiettiva, ovvero facilmente dimostrabile; stabile, ovvero non influenzata da elementi rapidamente mutevoli.

Secondo la dottrina e la prassi professionale più consolidata, la scelta del metodo di valutazione è funzione della finalità della stima della realtà dell'oggetto di valutazione e della tipologia dei beni oggetto di valutazione. Stanti le considerazioni esposte, il valore individuato nella relazione di stima che segue deve essere considerato un valore attuale, ovvero un valore che nelle presenti condizioni può essere ragionevolmente attribuito ai beni oggetto di stima.

Riserve sulla conformità urbanistica:

In merito alle verifiche di emendabilità delle eventuali difformità riscontrate sugli immobili oggetto di stima, pur nella precipua volontà da parte dello scrivente di fornire dati e informazioni completi nel rispetto dell'incarico ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi oblativi, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le uniche finalità di stima; pertanto è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione.

Riserve sui terreni e sui confini:

Al fine della presente valutazione non è stato possibile effettuare nessun tipo di indagine del sottosuolo volta ad individuare le caratteristiche chimico-fisiche del terreno, l'eventuale presenza di sostanze inquinanti e/o presenza di materiale incompatibile con la destinazione urbanistica del suolo stesso; inoltre si precisa che non è stata effettuata alcuna rilevazione/misurazione atta a verificare la coincidenza fra la superficie reale e quella catastale e la corrispondenza dei confini se materializzati.

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.



Rodigo, li 05/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Stasulli Beatrice

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato_1_Documentazione operazioni preliminari
- ✓ N° 2 Altri allegati - Allegato_2_Documentazione catastale
- ✓ N° 3 Altri allegati - Allegato_3_Documentazione fotografica
- ✓ N° 4 Altri allegati - Allegato_4_Documentazione urbanistica
- ✓ N° 5 Altri allegati - Allegato_5_Documentazione ipotecaria



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica
Piena proprietà di porzione di edificio a destinazione civile abitazione disposta su due piani fuori terra; adiacente alla stessa vi è un'ulteriore porzione sempre a destinazione civile abitazione con annessa ma in corpo staccato un ripostiglio, un locale definito pollaio e una tettoia (bene 2) ad un piano fuori terra; nello stesso cortile comune vi è un altro edificio a destinazione magazzino e locale di deposito in unità staccata ad un piano fuori terra (bene 3) posizionato a sud rispetto all'edificio di abitazione (bene 1 e parte bene 2) e annessa area cortiliva pertinente ai beni oggetto di stima (fg.9 part. 10 -ente urbano) e due piccoli terreni adiacenti a quest'ultima (bene 4 e bene 5). L'unità immobiliare oggetto di stima è sita nel Comune di Commessaggio (zona bocca chiavica) è inserita nel lotto identificato al catasto terreni con il fg. 9 mapp. 10 (ente urbano) e identificato al catasto Fabbricati al Fg. 9 mapp. 1 sub. 2 in aderenza alla strada denominata "bocca chiavica".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1, Sub. 2, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 10, Qualità ente urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Inquadramento Urbanistico: Il bene immobile oggetto di stima è costituito da un fabbricato civile; pertanto ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento non necessita di Certificato di Destinazione Urbanistica è stato comunque richiesto e lo si allega alla presente vista la zona su cui insiste il fabbricato.
- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica
Piena proprietà di porzione di edificio a destinazione civile abitazione disposta su due piani fuori terra con annessa ma in corpo staccato ripostiglio e zona definita pollaio e una tettoia ad un piano fuori terra ; adiacente alla stessa vi è un'ulteriore porzione sempre a destinazione civile abitazione (bene 1); nello stesso cortile comune vi è un altro edificio a destinazione magazzino e locale di deposito in unità staccata ad un piano fuori terra (bene 3) posizionato a sud rispetto all'edificio di abitazione (bene 1 e parte bene 2) e annessa area cortiliva pertinente agli immobili oggetto di stima (fg.9 part. 10 -ente urbano) e due piccoli terreni adiacenti a quest'ultima (bene 4 e bene 5). L'unità immobiliare oggetto di stima è sita nel Comune di Commessaggio (zona bocca chiavica) è inserita nel lotto identificato al catasto terreni con il fg. 9 mapp. 10 (ente urbano) e identificato al catasto Fabbricati al Fg. 9 mapp. 1 sub. 1 graffato mapp. 87 in aderenza alla strada denominata "bocca chiavica".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1, Sub. 1, Categoria A3, Graffato particella 87
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Inquadramento Urbanistico: Il bene immobile oggetto di stima è costituito da un fabbricato civile; pertanto ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento non necessita di Certificato di Destinazione Urbanistica è stato comunque richiesto e lo si allega alla presente vista la zona su cui insiste il fabbricato.
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica
Piena proprietà di edificio a destinazione magazzino e locale di deposito in unità staccata ad un piano fuori terra posizionato a sud rispetto all'edificio di abitazione (bene 1 e parte bene 2) e annessa area cortiliva pertinente agli immobili oggetto di stima (fg.9 part. 10 -ente urbano). L'unità immobiliare oggetto di stima è sita nel Comune di Commessaggio (zona bocca chiavica) è inserita nel lotto identificato al catasto terreni con il fg. 9 mapp. 10 (ente urbano) e identificato al catasto Fabbricati al Fg. 9 mapp. 75 con accesso dalla strada comunale denominata "bocca chiavica".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 75, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Destinazione urbanistica: Inquadramento Urbanistico: Il bene immobile oggetto di stima è costituito da un fabbricato civile; pertanto ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento non necessita di Certificato di Destinazione Urbanistica è stato comunque richiesto e lo si allega alla presente vista la zona su cui insiste il fabbricato.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica
Piena proprietà di terreno con qualità di coltura prato, classe 3, ha 00.01.80 RD € 0,60 RA € 0,56 sito nel Comune di Commessaggio (Mn), Strada bocca chiavica,3 ; il tutto attualmente censito al Catasto Terreni dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Commessaggio (MN) al fg. 9 mapp. 2. Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 2, Qualità Prato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Inquadramento Urbanistico: Il bene immobile oggetto di stima è costituito da un terreno agricolo; pertanto ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento necessita di Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'Art. 18 della Legge 47/1985. Si allega alla presente relazione Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Commessaggio (Mn) in data 23.10.2025, che si allega alla presente relazione di stima.
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica
Piena proprietà di terreno con qualità di coltura pioppeto, classe 2, ha 00.03.80 RD € 1,72 RA € 0,98 sito nel Comune di Commessaggio (Mn), Strada bocca chiavica,3 ; il tutto attualmente censito al Catasto Terreni dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Commessaggio (MN) al fg. 9 mapp. 12.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 12, Qualità Pioppeto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Inquadramento Urbanistico: Il bene immobile oggetto di stima è costituito da un terreno agricolo; pertanto ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento necessita di Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'Art. 18 della Legge 47/1985. Si allega alla presente relazione Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Commessaggio (Mn) in data 23.10.2025, che si allega alla presente relazione di stima.

Prezzo base d'asta: € 55.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 242/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 55.000,00

Bene N° 1 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1, Sub. 2, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 10, Qualità ente urbano	Superficie	121,62 mq
Stato conservativo:	Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, si possono considerare scarse.		
Descrizione:	Piena proprietà di porzione di edificio a destinazione civile abitazione disposta su due piani fuori terra; adiacente alla stessa vi è un'ulteriore porzione sempre a destinazione civile abitazione con annessa ma in corpo staccato un ripostiglio, un locale definito pollaio e una tettoia (bene 2) ad un piano fuori terra; nello stesso cortile comune vi è un altro edificio a destinazione magazzino e locale di deposito in unità staccata ad un piano fuori terra (bene 3) posizionato a sud rispetto all'edificio di abitazione (bene 1 e parte bene 2) e annessa area cortiliva pertinente ai beni oggetto di stima (fg.9 part. 10 -ente urbano) e due piccoli terreni adiacenti a quest'ultima (bene 4 e bene 5). L'unità immobiliare oggetto di stima è sita nel Comune di Commessaggio (zona bocca chiavica) è inserita nel lotto identificato al catasto terreni con il fg. 9 mapp. 10 (ente urbano) e identificato al catasto Fabbricati al Fg. 9 mapp. 1 sub. 2 in aderenza alla strada denominata "bocca chiavica".		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 2 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1, Sub. 1, Categoria A3, Graffato particella 87	Superficie	189,43 mq
Stato conservativo:	Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, si possono considerare molto scarse.		
Descrizione:	Piena proprietà di porzione di edificio a destinazione civile abitazione disposta su due piani fuori terra con annessa ma in corpo staccato ripostiglio e zona definita pollaio e una tettoia ad un piano fuori terra ; adiacente alla stessa vi è un'ulteriore porzione sempre a destinazione civile abitazione (bene 1); nello stesso cortile comune vi è un altro edificio a destinazione magazzino e locale di deposito in unità staccata ad un piano fuori terra (bene 3) posizionato a sud rispetto all'edificio di abitazione (bene 1 e parte bene 2) e annessa area cortiliva pertinente agli immobili oggetto di stima (fg.9 part. 10 -ente urbano) e due piccoli terreni adiacenti a quest'ultima (bene 4 e bene 5). L'unità immobiliare oggetto di stima è sita nel Comune		



	di Commessaggio (zona bocca chiavica) è inserita nel lotto identificato al catasto terreni con il fg. 9 mapp. 10 (ente urbano) e identificato al catasto Fabbricati al Fig. 9 mapp. 1 sub. 1 graffato mapp. 87 in aderenza alla strada denominata "bocca chiavica".
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

Bene N° 3 - Deposito			
Ubicazione:	Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 9, Part. 75, Categoria C2	Superficie	74,92 mq
Stato conservativo:	Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, si possono considerare pessime e in parte in stato di degrado.		
Descrizione:	Piena proprietà di edificio a destinazione magazzino e locale di deposito in unità staccata ad un piano fuori terra posizionato a sud rispetto all'edificio di abitazione (bene 1 e parte bene 2) e annessa area cortiliva pertinente agli immobili oggetto di stima (fg.9 part. 10 -ente urbano). L'unità immobiliare oggetto di stima è sita nel Comune di Commessaggio (zona bocca chiavica) è inserita nel lotto identificato al catasto terreni con il fg. 9 mapp. 10 (ente urbano) e identificato al catasto Fabbricati al Fig. 9 mapp. 75 con accesso dalla strada comunale denominata "bocca chiavica".		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 9, Part. 2, Qualità Prato	Superficie	180,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'area si presentava in uno stato manutentivo che è possibile definire buono.		
Descrizione:	Piena proprietà di terreno con qualità di coltura prato, classe 3, ha 00.01.80 RD € 0,60 RA € 0,56 sito nel Comune di Commessaggio (Mn), Strada bocca chiavica,3 ; il tutto attualmente censito al Catasto Terreni dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Commessaggio (MN) al fg. 9 mapp. 2.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Commessaggio (MN) - Via Bocca Chiavica		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1



Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 12, Qualità Pioppeto	Superficie	380,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'area si presentava in uno stato manutentivo che è possibile definire buono ma in assenza di coltura sul soprassuolo .		
Descrizione:	Piena proprietà di terreno con qualità di coltura pioppeto, classe 2, ha 00.03.80 RD € 1,72 RA € 0,98 sito nel Comune di Commessaggio (Mn), Strada bocca chiavica,3 ; il tutto attualmente censito al Catasto Terreni dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Commessaggio (MN) al fg. 9 mapp. 12.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

