
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Picinelli Vittorio, nell'Esecuzione Immobiliare 90/2015 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	17
Premessa	17
Descrizione.....	18
Bene N° 0 - Corte o resede ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese 72	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72	18
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72	19
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72	19
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 70	19
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 68	19
Bene N° 7 - Fabbricato Industriale ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese	19
Bene N° 8 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese	20
Bene N° 9 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese	20
Bene N° 10 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese	20
Bene N° 11 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese	20
Bene N° 12 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese	20
Bene N° 13 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese	20
Bene N° 14 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72	21
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 31/b	21
Bene N° 16 - Magazzino ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 31/b	21
Bene N° 17 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 31/b	21
Bene N° 18 - Terreno ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese	22
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese	22
Lotto 1	22
Completezza documentazione ex art. 567	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72	22
Bene N° 11 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese	22
Titolarità.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72	22
Bene N° 11 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese	23
Confini	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72	23
Bene N° 11 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese	24
Consistenza	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72	24
Bene N° 11 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese	24
Cronistoria Dati Catastali	24

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72.....	24
Bene N° 11 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	25
Dati Catastali.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72.....	26
Bene N° 11 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	26
Precisazioni.....	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72.....	27
Bene N° 11 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	27
Patti.....	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72.....	27
Bene N° 11 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	27
Stato conservativo.....	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72.....	27
Bene N° 11 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	27
Parti Comuni.....	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72.....	28
Servitù, censo, livello, usi civici.....	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72.....	28
Bene N° 11 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	28
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72.....	28
Bene N° 11 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	29
Stato di occupazione.....	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72.....	29
Bene N° 11 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	30
Provenienze Ventennali.....	30
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72.....	30
Bene N° 11 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	30
Formalità pregiudizievoli.....	31
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72.....	31
Bene N° 11 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	32
Normativa urbanistica.....	33
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72.....	33
Bene N° 11 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	34
Regolarità edilizia.....	34
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72.....	34
Bene N° 11 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	34
Lotto 2.....	35

Completezza documentazione ex art. 567	35
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72	35
Bene N° 12 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese	35
Titolarità	35
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72	35
Bene N° 12 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese	36
Confini	36
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72	36
Bene N° 12 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese	36
Consistenza	36
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72	37
Bene N° 12 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese	37
Cronistoria Dati Catastali	37
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72	37
Bene N° 12 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese	38
Dati Catastali	39
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72	39
Bene N° 12 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese	39
Precisazioni	40
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72	40
Bene N° 12 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese	40
Patti	40
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72	40
Bene N° 12 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese	40
Stato conservativo	40
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72	40
Bene N° 12 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese	40
Parti Comuni	40
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72	40
Servitù, censo, livello, usi civici	40
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72	40
Bene N° 12 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese	41
Caratteristiche costruttive prevalenti	41
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72	41
Bene N° 12 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese	41
Stato di occupazione	42
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72	42
Bene N° 12 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese	42

Provenienze Ventennali.....	42
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72.....	42
Bene N° 12 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	43
Formalità pregiudizievoli.....	43
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72.....	43
Bene N° 12 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	44
Normativa urbanistica	45
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72.....	45
Bene N° 12 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	46
Regolarità edilizia.....	46
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72.....	46
Bene N° 12 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	47
Lotto 3	47
Completezza documentazione ex art. 567	47
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72.....	47
Bene N° 13 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	47
Titolarità.....	47
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72.....	47
Bene N° 13 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	48
Confini	48
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72.....	48
Bene N° 13 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	48
Consistenza	49
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72.....	49
Bene N° 13 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	49
Cronistoria Dati Catastali	49
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72.....	49
Bene N° 13 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	50
Dati Catastali.....	51
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72.....	51
Bene N° 13 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	51
Precisazioni.....	52
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72.....	52
Bene N° 13 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	52
Patti	52
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72.....	52
Bene N° 13 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	52
Stato conservativo.....	52

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72.....	52
Bene N° 13 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	52
Parti Comuni.....	53
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72.....	53
Bene N° 13 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	53
Servitù, censo, livello, usi civici.....	53
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72.....	53
Bene N° 13 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	53
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	53
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72.....	53
Bene N° 13 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	54
Stato di occupazione.....	54
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72.....	54
Bene N° 13 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	54
Provenienze Ventennali.....	54
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72.....	54
Bene N° 13 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	55
Formalità pregiudizievoli.....	56
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72.....	56
Bene N° 13 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	56
Normativa urbanistica.....	57
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72.....	57
Bene N° 13 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	58
Regolarità edilizia.....	59
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72.....	59
Bene N° 13 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	59
Lotto 4.....	59
Completezza documentazione ex art. 567.....	59
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72.....	59
Bene N° 10 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	59
Titolarità.....	59
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72.....	60
Bene N° 10 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	60
Confini.....	60
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72.....	60
Bene N° 10 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	61
Consistenza.....	61
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72.....	61

Bene N° 10 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	61
Cronistoria Dati Catastali	62
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72.....	62
Bene N° 10 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	62
Dati Catastali.....	63
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72.....	63
Bene N° 10 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	64
Precisazioni.....	64
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72.....	64
Bene N° 10 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	64
Patti	64
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72.....	64
Bene N° 10 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	64
Stato conservativo.....	65
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72.....	65
Bene N° 10 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	65
Parti Comuni.....	65
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72.....	65
Servitù, censo, livello, usi civici.....	65
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72.....	65
Bene N° 10 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	65
Caratteristiche costruttive prevalenti	65
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72.....	65
Bene N° 10 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	66
Stato di occupazione	66
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72.....	66
Bene N° 10 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	67
Provenienze Ventennali.....	67
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72.....	67
Bene N° 10 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	67
Formalità pregiudizievoli	68
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72.....	68
Bene N° 10 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	69
Normativa urbanistica	70
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72.....	70
Bene N° 10 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	71
Regolarità edilizia.....	71
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72.....	71

Bene N° 10 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	72
Lotto 5	72
Completezza documentazione ex art. 567	72
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 70.....	72
Bene N° 14 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72	72
Titolarità.....	72
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 70.....	72
Bene N° 14 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72	73
Confini	73
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 70.....	73
Bene N° 14 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72	74
Consistenza	74
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 70.....	74
Bene N° 14 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72	74
Cronistoria Dati Catastali	75
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 70.....	75
Bene N° 14 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72	76
Dati Catastali.....	76
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 70.....	76
Bene N° 14 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72	77
Precisazioni.....	77
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 70.....	77
Bene N° 14 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72	78
Patti	78
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 70.....	78
Bene N° 14 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72	78
Stato conservativo.....	78
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 70.....	78
Bene N° 14 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72	79
Parti Comuni.....	79
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 70.....	79
Bene N° 14 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72	79
Servitù, censo, livello, usi civici.....	79
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 70.....	79
Caratteristiche costruttive prevalenti	79
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 70.....	79
Bene N° 14 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72	80
Stato di occupazione	80

Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 70.....	80
Bene N° 14 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72	81
Provenienze Ventennali.....	81
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 70.....	81
Bene N° 14 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72	82
Formalità pregiudizievoli	83
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 70.....	83
Bene N° 14 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72	84
Normativa urbanistica	85
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 70.....	85
Bene N° 14 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72	85
Regolarità edilizia.....	86
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 70.....	86
Bene N° 14 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72	87
Lotto 6	87
Completezza documentazione ex art. 567	87
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 68.....	87
Bene N° 9 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	87
Titolarità.....	87
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 68.....	87
Bene N° 9 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	88
Confini	88
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 68.....	88
Bene N° 9 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	89
Consistenza	89
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 68.....	89
Bene N° 9 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	89
Cronistoria Dati Catastali	89
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 68.....	89
Bene N° 9 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	91
Dati Catastali.....	91
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 68.....	91
Bene N° 9 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	92
Precisazioni.....	92
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 68.....	92
Bene N° 9 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	93
Patti	93
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 68.....	93

Bene N° 9 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	93
Stato conservativo.....	93
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 68.....	93
Bene N° 9 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	93
Parti Comuni.....	93
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 68.....	93
Servitù, censo, livello, usi civici.....	93
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 68.....	93
Bene N° 9 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	94
Caratteristiche costruttive prevalenti	94
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 68.....	94
Bene N° 9 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	94
Stato di occupazione	95
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 68.....	95
Bene N° 9 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	95
Provenienze Ventennali.....	95
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 68.....	95
Bene N° 9 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	96
Formalità pregiudizievoli	96
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 68.....	97
Bene N° 9 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	97
Normativa urbanistica	98
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 68.....	98
Bene N° 9 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	99
Regolarità edilizia.....	100
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 68.....	100
Bene N° 9 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	100
Lotto 7	100
Completezza documentazione ex art. 567	100
Bene N° 7 - Fabbricato Industriale ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	100
Bene N° 8 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	100
Titolarità.....	101
Bene N° 7 - Fabbricato Industriale ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	101
Bene N° 8 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	101
Confini	101
Bene N° 7 - Fabbricato Industriale ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	102
Bene N° 8 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	102
Consistenza	102

Bene N° 7 - Fabbricato Industriale ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	102
Bene N° 8 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	102
Cronistoria Dati Catastali	103
Bene N° 7 - Fabbricato Industriale ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	103
Bene N° 8 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	103
Dati Catastali.....	104
Bene N° 7 - Fabbricato Industriale ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	104
Bene N° 8 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	104
Precisazioni.....	105
Bene N° 7 - Fabbricato Industriale ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	105
Bene N° 8 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	105
Patti	105
Bene N° 7 - Fabbricato Industriale ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	105
Bene N° 8 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	106
Stato conservativo.....	106
Bene N° 7 - Fabbricato Industriale ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	106
Bene N° 8 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	106
Servitù, censo, livello, usi civici.....	106
Bene N° 7 - Fabbricato Industriale ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	107
Bene N° 8 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	107
Caratteristiche costruttive prevalenti	107
Bene N° 7 - Fabbricato Industriale ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	107
Bene N° 8 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	107
Stato di occupazione	107
Bene N° 7 - Fabbricato Industriale ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	108
Bene N° 8 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	108
Provenienze Ventennali.....	108
Bene N° 7 - Fabbricato Industriale ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	109
Bene N° 8 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	109
Formalità pregiudizievoli	110
Bene N° 7 - Fabbricato Industriale ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	110
Bene N° 8 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	111
Normativa urbanistica	112
Bene N° 7 - Fabbricato Industriale ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	112
Bene N° 8 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	112
Regolarità edilizia.....	113
Bene N° 7 - Fabbricato Industriale ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	113
Bene N° 8 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese.....	114

Lotto 8	114
Completezza documentazione ex art. 567	114
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 31/b	114
Bene N° 17 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 31/b	114
Titolarità.....	114
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 31/b.....	114
Bene N° 17 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 31/b	115
Confini	115
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 31/b.....	115
Bene N° 17 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 31/b	116
Consistenza	116
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 31/b.....	116
Bene N° 17 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 31/b	116
Cronistoria Dati Catastali	116
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 31/b.....	116
Bene N° 17 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 31/b	117
Dati Catastali.....	118
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 31/b.....	118
Bene N° 17 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 31/b	118
Precisazioni.....	119
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 31/b.....	119
Bene N° 17 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 31/b	119
Patti	119
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 31/b.....	119
Bene N° 17 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 31/b	119
Stato conservativo.....	119
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 31/b.....	119
Bene N° 17 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 31/b	119
Parti Comuni.....	119
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 31/b.....	119
Bene N° 17 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 31/b	119
Servitù, censo, livello, usi civici.....	120
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 31/b.....	120
Bene N° 17 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 31/b	120
Caratteristiche costruttive prevalenti	120
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 31/b.....	120
Bene N° 17 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 31/b	120
Stato di occupazione	121

Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 31/b.....	121
Bene N° 17 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 31/b	121
Provenienze Ventennali.....	121
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 31/b.....	121
Bene N° 17 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 31/b	122
Formalità pregiudizievoli	123
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 31/b.....	123
Bene N° 17 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 31/b	124
Normativa urbanistica	125
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 31/b.....	125
Bene N° 17 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 31/b	126
Regolarità edilizia.....	126
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 31/b.....	126
Bene N° 17 - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 31/b	127
Lotto 9	127
Completezza documentazione ex art. 567	127
Titolarità.....	127
Confini	128
Consistenza	128
Cronistoria Dati Catastali	129
Dati Catastali.....	129
Precisazioni.....	130
Patti	130
Stato conservativo.....	130
Parti Comuni.....	130
Servitù, censo, livello, usi civici.....	130
Caratteristiche costruttive prevalenti	130
Stato di occupazione	131
Provenienze Ventennali.....	131
Formalità pregiudizievoli	132
Normativa urbanistica	133
Regolarità edilizia.....	134
Lotto 10.....	134
Completezza documentazione ex art. 567	134
Bene N° 18 - Terreno ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese	134
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese	134
Titolarità.....	134
Bene N° 18 - Terreno ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese	134

Bene N° 19 - Terreno ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese	135
Confini	135
Bene N° 18 - Terreno ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese	135
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese	135
Consistenza	135
Bene N° 18 - Terreno ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese	135
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese	136
Cronistoria Dati Catastali	136
Bene N° 18 - Terreno ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese	136
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese	136
Dati Catastali	137
Bene N° 18 - Terreno ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese	137
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese	137
Precisazioni	137
Bene N° 18 - Terreno ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese	137
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese	137
Patti	137
Bene N° 18 - Terreno ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese	137
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese	138
Stato conservativo	138
Bene N° 18 - Terreno ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese	139
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese	139
Parti Comuni	140
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese	140
Servitù, censo, livello, usi civici	140
Bene N° 18 - Terreno ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese	140
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese	140
Caratteristiche costruttive prevalenti	140
Bene N° 18 - Terreno ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese	140
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese	140
Stato di occupazione	140
Bene N° 18 - Terreno ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese	141
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese	141
Provenienze Ventennali	142
Bene N° 18 - Terreno ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese	142
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese	142
Formalità pregiudizievoli	143
Bene N° 18 - Terreno ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese	143

Bene N° 19 - Terreno ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese	144
Normativa urbanistica	144
Bene N° 18 - Terreno ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese	145
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese	145
Regolarità edilizia.....	145
Bene N° 18 - Terreno ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese	145
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese	145
Beni non lottizzati	145
Titolarità.....	145
Dati Catastali.....	146
Stima / Formazione lotti	146
Lotto 1	147
Lotto 2	148
Lotto 3	149
Lotto 4	150
Lotto 5	151
Lotto 6	152
Lotto 7	153
Lotto 8	154
Lotto 9	155
Lotto 10	156
Beni non lottizzati	157
Riepilogo bando d'asta	160
Lotto 1	160
Lotto 2	161
Lotto 3	162
Lotto 4	163
Lotto 5	164
Lotto 6	166
Lotto 7	167
Lotto 8	168
Lotto 9	170
Lotto 10	170
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 90/2015 del R.G.E.	172
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 46.593,00	172
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 36.417,00	172
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 51.055,00	173
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 42.735,00	174

Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 133.232,00	175
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 38.935,00	176
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 293.496,25	177
Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 54.179,75	178
Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 18.062,50	178
Lotto 10 - Prezzo base d'asta: € 61.295,00	179

INCARICO

In data 07/09/2015, il sottoscritto Ing. Picinelli Vittorio, con studio in Via Corrado, 31 - 46100 - Mantova (MN), email studiopicinelli@gmail.com, PEC vittorio.picinelli@ingpec.eu, Tel. 340 7174109, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/10/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 0** - Corte o resede ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese 72 (Coord. Geografiche: 45°07'12.7"N 10°54'04.9"E)
- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72 (Coord. Geografiche: 45°07'12.7"N 10°54'04.7"E)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72 (Coord. Geografiche: 45°07'12.7"N 10°54'04.4"E)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72 (Coord. Geografiche: 45°07'12.7"N 10°54'04.7"E)
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72 (Coord. Geografiche: 45°07'12.7"N 10°54'04.4"E)
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 70 (Coord. Geografiche: 45°07'12.8"N 10°54'05.2"E)
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 68 (Coord. Geografiche: 45°07'12.5"N 10°54'05.0"E)
- **Bene N° 7** - Fabbricato Industriale ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese (Coord. Geografiche: 45°07'11.2"N 10°54'04.1"E)
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese (Coord. Geografiche: 45°07'12.3"N 10°54'03.6"E)
- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese (Coord. Geografiche: 45°07'12.3"N 10°54'03.6"E)
- **Bene N° 10** - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese (Coord. Geografiche: 45°07'12.3"N 10°54'03.6"E)
- **Bene N° 11** - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese (Coord. Geografiche: 45°07'12.3"N 10°54'03.6"E)
- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese (Coord. Geografiche: 45°07'12.3"N 10°54'03.6"E)
- **Bene N° 13** - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese (Coord. Geografiche: 45°07'12.3"N 10°54'03.6"E)

- **Bene N° 14** - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72 (Coord. Geografiche: 45°07'12.8"N 10°54'05.1"E)
- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 31/b (Coord. Geografiche: 45°07'15.7"N 10°54'01.2"E)
- **Bene N° 16** - Magazzino ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 31/b (Coord. Geografiche: 45°07'16.0"N 10°54'01.4"E)
- **Bene N° 17** - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 31/b (Coord. Geografiche: 45°07'15.8"N 10°54'01.1"E)
- **Bene N° 18** - Terreno ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese (Coord. Geografiche: 45°07'09.0"N 10°54'02.6"E)
- **Bene N° 19** - Terreno ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese (Coord. Geografiche: 45°07'07.9"N 10°54'02.1"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 0 - CORTE O RESEDE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE 72

L'edificio oggetto di pignoramento in effetti non esiste poiché l'area ove dovrebbe sorgere il manufatto (All. 1 - lotto N.D. foto 1) in realtà risulta ineditata ed è parte della corte comune individuata dal mapp.55 del fg.55.

Si è provveduto pertanto ad effettuare la soppressione dell'unità immobiliare con le opportune modifiche catastali.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

Appartamento, situato al piano terra (lato est) di un edificio condominiale di quattro unità abitative, in zona residenziale, lungo la statale Ostigliese, tra le frazioni di Barbasso e Pontemerlano, a ridosso del parco regionale del Mincio, a 2 Km dalla frazione di Formigosa del Comune di Mantova e dal Porto di Valdaro e 4,5 Km dal centro di Roncoferraro.

La zona è servita dai principali servizi come acqua, luce, telefono, gas ed è visibile nelle fotografie aeree riportate nella documentazione fotografica (All.1 - lotto 1 - foto 1 e 2).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

Appartamento, situato al piano terra (lato ovest) di un edificio condominiale di quattro unità abitative, con cortile comune, lungo la statale Ostigliese, in zona residenziale tra Barbasso e Pontemerlano, a ridosso del parco regionale del Mincio, a 2 Km dalla frazione di Formigosa del Comune di Mantova e dal Porto di Valdaro e 4,5 Km dal centro di Roncoferraro.

La zona è servita dai principali servizi come acqua, luce, telefono, gas ed è visibile nelle fotografie aeree riportate nella documentazione fotografica (All.1 - lotto 2 - foto 1 e 2).

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

Appartamento, situato al piano primo (lato est) di un edificio condominiale di quattro unità abitative, con cortile comune, lungo la statale Ostigliese, in zona residenziale tra Barbasso e Pontemerlano, a ridosso del parco regionale del Mincio, a 2 Km dalla frazione di Formigosa del Comune di Mantova e dal Porto di Valdaro e 4,5 Km dal centro di Roncoferraro.

La zona è servita dai principali servizi come acqua, luce, telefono, gas ed è visibile nelle fotografie aeree riportate nella documentazione fotografica (All.1 - lotto 3 - foto 1 e 2).

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

Appartamento, situato al piano primo (lato ovest) di un edificio condominiale di quattro unità abitative, con cortile comune, in zona residenziale tra Barbasso e Pontemerlano, lungo la statale Ostigliese, a ridosso del parco regionale del Mincio, a 2 Km dalla frazione di Formigosa del Comune di Mantova e dal Porto di Valdaro e 4,5 Km dal centro di Roncoferraro.

La zona è servita dai principali servizi come acqua, luce, telefono, gas ed è visibile nelle fotografie aeree riportate nella documentazione fotografica (All. 1 - lotto 4 - foto 1 e 2).

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 70

Appartamento con locali rustici e vano caldaia esterni, di pertinenza.

L'appartamento è distribuito su due piani e fa parte di un edificio bifamiliare con affaccio verso strada e verso un cortile interno, lungo la statale Ostigliese, in zona residenziale tra Barbasso e Pontemerlano, a ridosso del parco regionale del Mincio, a 2 Km dalla frazione di Formigosa del Comune di Mantova e dal Porto di Valdaro e 4,5 Km dal centro di Roncoferraro.

La zona è servita dai principali servizi come acqua, luce, telefono, gas ed è visibile nelle fotografie aeree riportate nella documentazione fotografica (All.1 lotto 5 - foto 1 e 2).

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 68

Piccolo appartamento, distribuito su due piani, facente parte di un edificio bifamiliare; il bene, esposto a sud, ha ingresso e affaccio verso un piccolo cortile interno ed è posto in zona residenziale tra Barbasso e Pontemerlano, lungo la statale Ostigliese, a ridosso del parco regionale del Mincio, a 2 Km dalla frazione di Formigosa del Comune di Mantova e dal Porto di Valdaro e 4,5 Km dal centro di Roncoferraro.

La zona è servita dai principali servizi come acqua, luce, telefono, gas ed è visibile nelle fotografie aeree riportate nella documentazione fotografica (All.1 - lotto 6 - foto 1, 2 e 3).

BENE N° 7 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Capannone industriale, di forma rettangolare con i lati più corti orientati a nord ed a sud.

Sorge su un'ampia area di pertinenza, in seconda fila rispetto agli edifici fronte strada.

E' posto tra Barbasso e Pontemerlano, lungo la statale Ostigliese, a ridosso del parco regionale del Mincio, a 2 Km dalla frazione di Formigosa del Comune di Mantova e dal Porto di Valdaro e 4,5 Km dal centro di Roncoferraro.

La zona è servita dai principali servizi come acqua, luce, telefono, gas ed è visibile nelle fotografie aeree riportate nella documentazione fotografica (All.1 - lotto 7 - foto 1, 2 e 3).

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Autorimessa, facente parte di un corpo di fabbrica in linea composto da 6 unità che hanno accesso dalla pubblica via attraverso la corte comune del mapp. 55 del fg. 55.

La zona è servita dai principali servizi come acqua, luce, telefono, gas ed è visibile nelle fotografie aeree riportate nella documentazione fotografica (All.1 - lotto 7 - foto 12 e 13).

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Autorimessa, facente parte di un corpo di fabbrica in linea composto da 6 unità che hanno accesso dalla pubblica via attraverso la corte comune censita con i mapp.55 e 57 del fg.55.

La zona è servita dai principali servizi come acqua, luce, telefono, gas ed è visibile nelle fotografie aeree riportate nella documentazione fotografica (All.1 lotto 6 - foto 13, 14 e 15).

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Autorimessa, facente parte di un corpo di fabbrica in linea composto da 6 unità che hanno accesso dalla pubblica via attraverso la corte (fg. 55 mapp.li 55 e 57).

La zona è servita dai principali servizi come acqua, luce, telefono, gas ed è visibile nelle fotografie aeree riportate nella documentazione fotografica (All.1 - lotto 4 - foto 11, 12 e 13).

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Autorimessa, facente parte di un corpo di fabbrica in linea composto da 6 unità che hanno accesso dalla pubblica via attraverso la corte (fg. 55 mapp.li 55 e 57).

La zona è servita dai principali servizi come acqua, luce, telefono, gas ed è visibile nelle fotografie aeree riportate nella documentazione fotografica (All.1 - lotto 1 - foto 12; 13 e 14).

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Autorimessa, facente parte di un corpo di fabbrica in linea composto da 6 unità che hanno accesso dalla pubblica via attraverso la corte comune del mapp. 55 del fg. 55.

La zona è servita dai principali servizi come acqua, luce, telefono, gas ed è visibile nelle fotografie aeree riportate nella documentazione fotografica (All.1 lotto 2 - foto 12, 13 e 14).

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Autorimessa, facente parte di un corpo di fabbrica in linea composto da 6 unità che hanno accesso dalla pubblica via attraverso la corte comune del mapp. 55 del fg. 55.

La zona è servita dai principali servizi come acqua, luce, telefono, gas ed è visibile nelle fotografie aeree riportate nella documentazione fotografica (All.1 - lotto 3 - foto 14, 15 e 16).

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

Autorimessa, facente parte del fabbricato (fg.55 mapp.56) che comprende anche il bene n.5, al quale è collegata attraverso porta interna.

L'accesso alla pubblica via è assicurato da apposita apertura carraia nonché da un ingresso pedonale.

La zona è servita dai principali servizi come acqua, luce, telefono, gas ed è visibile nelle fotografie aeree riportate nella documentazione fotografica (All.1 lotto 5 - foto 21, 22 e 23).

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 31/B

Appartamento, realizzato su due livelli più soffitta, che fa parte di un unico edificio che comprende anche un magazzino (bene n.16 - fg.41 mapp.78 sub 301) ed un garage (bene n.17 - fg.41 mapp.78 sub 303); ad esso è poi associato un piccolo locale rustico esterno.

L'immobile è situato lungo la statale Ostigliese, tra Barbasso e Pontemerlano, a 2 Km dalla frazione di Formigosa del Comune di Mantova e dal Porto di Valdaro e 4,5 Km dal centro di Roncoferraro.

La zona è servita dai principali servizi come acqua, luce, telefono, gas ed è visibile nelle fotografie aeree riportate nella documentazione fotografica (All.1 - lotto 8 - foto 1 e 2).

BENE N° 16 - MAGAZZINO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 31/B

Magazzino realizzato in adiacenza all'edificio che comprende i beni n.15 e n.17 del lotto 8 (fg.41 mapp.78 sub 301 e 303).

Oltre al fabbricato di cui sopra il cespite comprende un corpo di fabbrica di minori dimensioni, posto sul lato sud dell'area cortiva comune.

L'immobile è situato lungo la statale Ostigliese, tra Barbasso e Pontemerlano, a 2 Km dalla frazione di Formigosa del Comune di Mantova e dal Porto di Valdaro e 4,5 Km dal centro di Roncoferraro.

La zona è servita dai principali servizi come acqua, luce, telefono, gas ed è visibile nelle fotografie aeree riportate nella documentazione fotografica (All.1 - lotto 9 - foto 1 e 2).

BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 31/B

Garage adiacente al bene n.15 (fg.41 mapp.78 sub 301), realizzato al piano terra di un unico edificio che ospita anche un magazzino (lotto 9) ed il citato bene n.15 (mapp.78 sub 301), lungo la statale Ostigliese, tra Barbasso e Pontemerlano, a 2 Km dalla frazione di Formigosa del Comune di Mantova e dal Porto di Valdaro e 4,5 Km dal centro di Roncoferraro.

La zona è servita dai principali servizi come acqua, luce, telefono, gas ed è visibile nelle fotografie aeree riportate nella documentazione fotografica (All.1 - lotto 8 - foto 28 e 29).

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Si tratta di un terreno posto sul retro degli edifici pignorati tra questi ed il parco regionale del Mincio, a 2 Km dalla frazione di Formigosa del Comune di Mantova e dal Porto di Valdaro e 4,5 Km dal centro di Roncoferraro, 19,1 mt sul livello del mare.

La zona è servita dai principali servizi come acqua, luce, telefono, gas ed è visibile nelle fotografie aeree riportate nella documentazione fotografica (All.1 - lotto 10 - foto 1 e 2).

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Si tratta di un terreno posto sul retro degli edifici pignorati tra questi ed il parco regionale del Mincio, a 2 Km dalla frazione di Formigosa del Comune di Mantova e dal Porto di Valdaro e 4,5 Km dal centro di Roncoferraro, 19,1 mt sul livello del mare.

La zona è servita dai principali servizi come acqua, luce, telefono, gas ed è visibile nelle fotografie aeree riportate nella documentazione fotografica (All.1 - lotto 10 - foto 1 e 2).

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72
- **Bene N° 11** - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

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

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

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

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

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

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

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

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

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

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

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

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

L'immobile, posto al pianoterra (lato est) di una palazzina di 2 piani, confina nel fg.55:

- a nord: con la corte comune (mapp.55);
- ad ovest: con l'androne di ingresso e vano scala;
- a sud: con la corte comune (mapp. 55);
- ad est: con la corte comune e con vano tecnico comune (mapp. 55).

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

L'immobile confina, nel fg.55:

- a nord: con il bene n. 12 (mapp. 54 sub 8);
- ad ovest: con il mapp. 32;
- a sud: con il bene n.10 (mapp. 54 sub 6);
- ad est: con il mapp. 57.

CONSISTENZA**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,00 mq	77,00 mq	1,00	77,00 mq	2,85 m	T
Totale superficie convenzionale:				77,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				77,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	17,00 mq	20,00 mq	1,00	20,00 mq	2,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				20,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/10/1981 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 55, Sub. 5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 0,36

		Piano T
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 55, Sub. 5 Categoria A3, Cons. 4,5 vani Rendita € 199,27 Piano T
Dal 01/01/1994 al 22/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 55, Sub. 5 Categoria A3, Cons. 4,5 vani Rendita € 183,60 Piano T
Dal 22/09/2006 al 26/02/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 55, Sub. 5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 183,60 Piano T
Dal 26/02/2016 al 30/01/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 55, Sub. 10 Categoria A3, Cons. 5 vani Rendita € 204,00 Piano T

E' da rilevare che le quote di proprietà riportate nei documenti catastali (visura storica per immobile), trascritte fedelmente più sopra per i periodi che vanno dal 17/10/1981 al 22/9/2006, risultano errate.

Dall'esame dell'atto di compravendita del notaio Sergio Lodigiani, Rep.34.107 del 15/4/1977 (Allegato 10 - Lotti 1,2,3,4,6,7), è possibile infatti accertare (vedi in particolare la postilla n.2) che l'immobile venne acquistato dai sigg.ri **** Omissis ****, con le seguenti quote di nuda proprietà e di usufrutto:

- **** Omissis **** > nuda proprietà per 1/2;
- **** Omissis **** > nuda proprietà per 1/2;
- **** Omissis **** > usufrutto per 1/2;
- **** Omissis **** > usufrutto per 1/2.

Ne deriva pertanto che nel periodo antecedente il 22/9/2006 la parola "proprietario" riportata nei documenti catastali debba intendersi come "nudo proprietario".

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/05/1986 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 54, Sub. 7 Categoria C6 Cl.4, Cons. 17 mq Rendita € 0,09 Piano T
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 54, Sub. 7 Categoria C6 Cl.4, Cons. 17 mq Rendita € 48,29 Piano T

Dal 01/01/1994 al 22/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 54, Sub. 7 Categoria C6 Cl.4, Cons. 17 mq Rendita € 44,78 Piano T
Dal 22/09/2006 al 04/04/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 54, Sub. 7 Categoria C6 Cl.4, Cons. 17 mq Rendita € 44,78 Piano T

E' da rilevare che le quote di proprietà riportate nei documenti catastali (visura storica per immobile), trascritte fedelmente più sopra per i periodi che vanno dal 3/5/1986 al 22/9/2006, risultano errate.

Dall'esame dell'atto di compravendita del notaio Sergio Lodigiani, Rep.34.107 del 15/4/1977 (Allegato 10 - Lotti 1,2,3,4,6,7), è possibile infatti accertare (vedi in particolare la postilla n.2) che l'immobile venne acquistato dai sigg.ri **** Omissis ****, con le seguenti quote di nuda proprietà e di usufrutto:

- **** Omissis **** > nuda proprietà per 1/2;
- **** Omissis **** > nuda proprietà per 1/2;
- **** Omissis **** > usufrutto per 1/2;
- **** Omissis **** > usufrutto per 1/2.

Ne deriva pertanto che nel periodo antecedente il 22/9/2006 la parola "proprietario" riportata nei documenti catastali debba intendersi come "nudo proprietario".

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	55	10		A3	2	5 vani		204	T	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata incoerenza tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione catastale, si è pertanto proceduto alle necessarie rettifiche con apposita procedura Docfa.

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	54	7		C6	4	17 mq		44,78	T	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

L'immobile risulta occupato dal Sig. **** Omissis **** con contratto di affitto stipulato in data 8/12/2012 della durata di anni 4 + 4 (All.2 - lotto 1).

L'importo mensile concordato pari a € 350,00 appare congruo.

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

All'atto del sopralluogo l'immobile risultava libero. Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

L'immobile risulta occupato dal Sig. **** Omissis **** con contratto di affitto stipulato in data 8/12/2012 della durata di anni 4 + 4 (All. 2 - lotto 1).

L'importo mensile concordato pari a € 350,00 appare congruo.

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

All'atto del sopralluogo l'immobile risultava libero. Non risultano contratti di locazione in essere.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale e quindi condivide le parti comuni, consistenti in un vano di ingresso e vano scala, una corte comune, una zona porticata ed un piccolo locale tecnico posto sul lato est dell'edificio con accesso dalla corte comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato, fatta eccezione per quelle che dipendono dal contesto condominiale, nonché della servitù di passaggio che grava sulla corte comune a favore dei mappali 54, 56 e 57 fg. 55.

Si segnala l'usufrutto sul 50% del bene a favore della signora **** Omissis ****.

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Non si rilevano servitù passive gravanti sul bene pignorato, mentre lo stesso gode della servitù attiva di passaggio sull'area cortiva dei mappali n.55 e n.57.

Si segnala, inoltre, l'usufrutto sul 50% del bene a favore della signora **** Omissis ****.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni statiche, ma in condizioni di scarsa manutenzione, risultando comunque agibile.

L'altezza utile interna è di 2,85 m.

Le pareti verso l'esterno sono in muratura di mattoni pieni a due teste, intonacata e tinteggiata sui due lati.

Le pareti interne dell'appartamento sono in laterizio intonacate e tinteggiate sui due lati.

I pavimenti sono in mattonelle di ceramica posata a correre con tinte di varie tonalità.

Le pareti della cucina sono state rivestite con piastrelle in ceramica colorata.

Nel bagno le pareti risultano piastrellate con ceramica di colore azzurro, ma in cattivo stato di manutenzione.

Le porte interne sono in legno con pennellatura tamburata.

I serramenti esterni hanno telaio in legno con vetro semplice e scuretti interni in legno di colore marrone.

Il telaio in legno di una delle finestre del locale soggiorno risulta ammalorato, mentre l'altra finestra risulta sostituita con un telaio a vetri che appare di risulta.

Sulle pareti si riscontra la presenza di umidità di risalita.

Da un punto di vista impiantistico l'unità immobiliare è dotata:

- di impianto elettrico, realizzato in parte sotto traccia, con prese di corrente e interruttori in buona efficienza;

- di impianto idrico-sanitario, con reti separate per acqua calda e fredda, poste sottotraccia, dotato di boiler elettrico per la produzione della prima. I sanitari dei bagni sono in ceramica di tipo corrente, ma in cattivo stato di manutenzione.

- di riscaldamento, originariamente alimentato da una caldaia condominiale esterna ed una rete di distribuzione interna con radiatori in ghisa, da tempo in disuso; per far fronte alla climatizzazione invernale sono attualmente presenti una stufa a legna nella zona notte ed una stufa a pellet nella zona giorno. (All.1 - lotto 1 - Foto da 3 a 11)

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

L'immobile fa parte di una schiera di 6 autorimesse affiancate, è realizzato con blocchi di cemento privi di intonaco, è dotato di una pavimentazione grezza in calcestruzzo ed è protetto da una copertura con elementi ondulati di cementoamianto.

(All.1 - lotto 1 - Foto 15 e 16)

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Scadenza contratto: 08/12/2016

Stato della causa in corso per il rilascio

Il contratto di affitto è rinnovabile per ulteriori 4 anni.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 350,00

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, lo stesso risultava occupato dall'affittuario Sig. **** Omissis ****, in base ad un contratto sottoscritto in data 8/12/2012, della durata di 4 + 4 anni (All.2 - lotto 1).

L'importo mensile concordato pari a € 350,00 appare congruo.

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo l'immobile non era occupato e si presentava in stato di abbandono.

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/04/1977 al 22/09/2006	**** Omissis ****	Atto notarile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sergio Lodigiani	15/04/1977	34.107	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova	02/05/1977		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 22/09/2006	**** Omissis ****	Riunione di Usufrutto	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Periodo	Proprietà	Atti	
Dal 15/04/1977 al	**** Omissis ****	Atto notarile	

22/09/2006		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sergio Lodigiani	15/04/1977	34.107	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova	02/05/1977		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/09/2006	**** Omissis ****	Riunione di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 27 marzo 2015 ai nn 2.801/1.999, a favore della Società **** Omissis **** con sede in Curtatone codice fiscale **** Omissis **** (Errata la quota relativa al mappale 56/2 indicata come 1/2 ciascuno di piena proprietà anziché le esatte quote di 1/4 ciascuno di piena proprietà e 1/4 ciascuno di nuda proprietà).

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 24 febbraio 2012 ai nn. 2.152/288 per euro 36.000,00 (trentaseimila virgola zero zero) a favore di **** Omissis **** con domicilio ipotecario eletto in Mantova presso studio avvocato Genovesi;

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 29 agosto 2012 ai nn. 8.878/1.291 per euro 420.000,00 (quattrocentoventimila virgola zero zero) a favore di Società **** Omissis **** con sede in Curtatone **** Omissis ****, con domicilio ipotecario eletto in Mantova presso studio avvocato Alloro;

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 10 ottobre 2012 ai nn. 10.098/1.433 per euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero) a favore di **** Omissis ****, con domicilio ipotecario eletto in Mantova presso studio avvocato Denti (grava anche beni non oggetto della presente procedura);

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 17 ottobre 2012 ai nn.10.495/1.470 per euro 350.000,00 (trecentocinquantamila virgola zero zero) a favore di **** Omissis ****, con domicilio ipotecario eletto in Mantova presso studio avvocato Denti;

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 30 maggio 2013 ai nn. 5.276/587 per euro 22.000,00 (ventiduemila virgola zero zero) a favore di **** Omissis ****, con domicilio ipotecario eletto presso la sede societaria (Solo a carico di **** Omissis ****).

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 27 marzo 2015 ai nn 2.801/1.999, a favore della Società **** Omissis **** con sede in Curtatone codice fiscale **** Omissis **** (Errata la quota relativa al mappale 56/2 indicata come 1/2 ciascuno di piena proprietà anziché le esatte quote di 1/4 ciascuno di piena proprietà e 1/4 ciascuno di nuda proprietà).

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 24 febbraio 2012 ai nn. 2.152/288 per euro 36.000,00 (trentaseimila virgola zero zero) a favore di **** Omissis **** con domicilio ipotecario eletto in Mantova presso studio avvocato Genovesi;

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 29 agosto 2012 ai nn. 8.878/1.291 per euro 420.000,00 (quattrocentoventimila virgola zero zero) a favore di Società **** Omissis **** con sede in Curtatone **** Omissis ****, con domicilio ipotecario eletto in Mantova presso studio avvocato Alloro;

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 10 ottobre 2012 ai nn. 10.098/1.433 per euro 500.000,00

(cinquecentomila virgola zero zero) a favore di **** Omissis ****, con domicilio ipotecario eletto in Mantova presso studio avvocato Denti (grava anche beni non oggetto della presente procedura);

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 17 ottobre 2012 ai nn.10.495/1.470 per euro 350.000,00 (trecentocinquantamila virgola zero zero) a favore di **** Omissis ****, con domicilio ipotecario eletto in Mantova presso studio avvocato Denti;

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 30 maggio 2013 ai nn. 5.276/587 per euro 22.000,00 (ventiduemila virgola zero zero) a favore di **** Omissis ****, con domicilio ipotecario eletto presso la sede societaria (Solo a carico di **** Omissis ****).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

L'immobile ricade in uno degli ambiti residenziali consolidati "AREC", in una parte del territorio comunale che non presenta valori storico ambientali o monumentali da salvaguardare, con caratteristiche di tipo residenziale omogeneo.

Tale ambito, indicato come "AREC 4", è caratterizzato dalla conservazione dei pesi insediativi.

In tale contesto:

A) Sono ammissibili i seguenti interventi:

> interventi edilizi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con divieto di trasferimento volumetrico e nuova costruzione, il tutto entro i limiti e con le specifiche riportate negli articoli evidenziati nell'estratto del Piano delle Regole (P.R.) del P.G.T.P.R. allegato (All.3 - lotti 1÷9)

> interventi edilizi soggetti a Pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato, quando ne ricorrano i presupposti ai sensi dell'art. 7 del P.R. (All.3 - lotti 1÷9)

B) E' ammissibile il mantenimento degli indici e dei parametri esistenti, con le sole possibilità di incremento volumetrico specificate negli articoli evidenziati nell'estratto del P.R. allegato (All.3 - lotti 1÷9)

C) Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziali, con relative attività complementari ed accessorie elencate all'art. 15.2 lettera A del P.R. (All.3 - lotti 1÷9), con l'esclusione delle medie e grandi strutture di vendita e delle attività artigianali eccedenti i 400 mq di SLP;

D) Sono vietate:

> le attività produttive (industriali e artigianali) incompatibili con la residenza (in particolare le attività classificate come insalubri di 1[^] e 2[^] classe) e, più in generale, tutte quelle considerate a rischio di incidenti rilevanti dalla normativa vigente nonché i depositi e lo stoccaggio di materiali a cielo libero;

> le attività agricole (non rientra nell'attività agricola la conduzione dei piccoli orti annessi alla residenza);

> i macelli, le stalle e gli allevamenti di ogni tipo, comprese le scuderie.

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

L'immobile ricade in uno degli ambiti residenziali consolidati "AREC", in una parte del territorio comunale che non presenta valori storico ambientali o monumentali da salvaguardare, con caratteristiche di tipo residenziale omogeneo.

Tale ambito, indicato come "AREC 4", è caratterizzato dalla conservazione dei pesi insediativi.

In tale contesto:

A) Sono ammissibili i seguenti interventi:

> interventi edilizi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con divieto di trasferimento volumetrico e nuova costruzione, il tutto entro i limiti e con le specifiche riportate negli articoli evidenziati nell'estratto del Piano delle Regole (P.R.) del P.G.T.P.R. allegato (All.3 - lotti 1÷9)

> interventi edilizi soggetti a Pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato, quando ne ricorrano i presupposti ai sensi dell'art. 7 del P.R. (All.3 - lotti 1÷9)

B) E' ammissibile il mantenimento degli indici e dei parametri esistenti, con le sole possibilità di incremento volumetrico specificate negli articoli evidenziati nell'estratto del P.R. allegato (All.3 - lotti 1÷9)

C) Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziali, con relative attività complementari ed accessorie elencate all'art. 15.2 lettera A del P.R. (All.3 - lotti 1÷9), con l'esclusione delle medie e grandi strutture di vendita e delle attività artigianali eccedenti i 400 mq di SLP;

D) Sono vietate:

> le attività produttive (industriali e artigianali) incompatibili con la residenza (in particolare le attività classificate come insalubri di 1^a e 2^a classe) e, più in generale, tutte quelle considerate a rischio di incidenti rilevanti dalla normativa vigente nonché i depositi e lo stoccaggio di materiali a cielo libero;

> le attività agricole (non rientra nell'attività agricola la conduzione dei piccoli orti annessi alla residenza);

> i macelli, le stalle e gli allevamenti di ogni tipo, comprese le scuderie.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

Lo stato dei luoghi è corrispondente a quanto rappresentato negli elaborati tecnici allegati alla concessione edilizia Prot. 1458/1977 rilasciata in data 27/8/1977 (All.4 - lotti 1÷4).

I locali sono stati dichiarati abitabili in data 9/6/1979, come risulta dalla documentazione acquisita presso i competenti uffici del comune di Roncoferraro (All.5 - lotti 1÷4).

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

L'immobile risulta oggetto di condono edilizio, esplicitamente autorizzato con concessione n.36 del 19/6/1998 (All.4 - lotti 1;4;6;7).

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72
- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

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

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

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

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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

CONFINI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

L'immobile completamente inserito nel fg.55, posto al pianoterra (lato ovest) di una palazzina di 2 piani, confina:

- a nord: con la porzione della corte comune (mapp. 55) che prospetta sulla strada statale Ostigliese;
- ad est: con l'androne di ingresso e vano scala;
- a sud: con la corte comune (mapp. 55);
- ad ovest: con la corte comune (mapp. 55).

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

L'immobile, completamente inserito nel fg.55, confina:

- a nord: con il bene n.13 (mapp. 54 sub 9);
- ad ovest: con il mapp. 32;
- a sud: con il bene n.11 (mapp. 54 sub 7);
- ad est: con il mapp. 55

CONSISTENZA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	42,00 mq	51,00 mq	1,00	51,00 mq	2,85 m	T
Totale superficie convenzionale:				51,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				51,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	16,00 mq	19,50 mq	1,00	19,50 mq	3,20 m	T
Totale superficie convenzionale:				19,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/10/1981 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 55, Sub. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 0,32 Piano T
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 55, Sub. 6 Categoria A3, Cons. 4 vani Rendita € 177,66 Piano T
Dal 01/01/1994 al 22/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 55, Sub. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 163,20 Piano T
Dal 22/09/2006 al 15/03/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 55, Sub. 9 Categoria A3

		Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 163,20 Piano T
Dal 26/02/2016 al 04/04/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 55, Sub. 9 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 163,20 Piano T

E' da rilevare che le quote di proprietà riportate nei documenti catastali (visura storica per immobile), trascritte fedelmente più sopra per i periodi che vanno dal 17/10/1981 al 22/9/2006, risultano errate.

Dall'esame dell'atto di compravendita del notaio Sergio Lodigiani, Rep.34.107 del 15/4/1977 (Allegato 10 - Lotti 1,2,3,4,6,7), è possibile infatti accertare (vedi in particolare la postilla n.2) che l'immobile venne acquistato dai sigg.ri **** Omissis ****, con le seguenti quote di nuda proprietà e di usufrutto:

- **** Omissis **** > nuda proprietà per 1/2;
- **** Omissis **** > nuda proprietà per 1/2;
- **** Omissis **** > usufrutto per 1/2;
- **** Omissis **** > usufrutto per 1/2.

Ne deriva pertanto che nel periodo antecedente il 22/9/2006 la parola "proprietario" riportata nei documenti catastali debba intendersi come "nudo proprietario".

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/05/1986 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 54, Sub. 8 Categoria C6 Cl.4, Cons. 16 mq Rendita € 0,09 Piano T
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 54, Sub. 8 Categoria C6 Cl.4, Cons. 16 mq Rendita € 45,45 Piano T
Dal 01/01/1994 al 22/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 54, Sub. 8 Categoria C6 Cl.4, Cons. 16 mq Rendita € 42,14 Piano T
Dal 22/09/2006 al 04/04/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 54, Sub. 8 Categoria C6 Cl.4, Cons. 16 mq Rendita € 42,14 Piano T

E' da rilevare che le quote di proprietà riportate nei documenti catastali (visura storica per immobile), trascritte fedelmente più sopra per i periodi che vanno dal 3/5/1986 al 22/9/2006, risultano errate.

Dall'esame dell'atto di compravendita del notaio Sergio Lodigiani, Rep.34.107 del 15/4/1977 (Allegato 10 - Lotti 1,2,3,4,6,7), è possibile infatti accertare (vedi in particolare la postilla n.2) che l'immobile venne acquistato dai sigg.ri **** Omissis ****, con le seguenti quote di nuda proprietà e di usufrutto:

- **** Omissis **** > nuda proprietà per 1/2;
- **** Omissis **** > nuda proprietà per 1/2;
- **** Omissis **** > usufrutto per 1/2;
- **** Omissis **** > usufrutto per 1/2.

Ne deriva pertanto che nel periodo antecedente il 22/9/2006 la parola "proprietario" riportata nei documenti catastali debba intendersi come "nudo proprietario".

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	55	9		A3	2	4 vani		163,2	T	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata incoerenza tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione catastale, si è pertanto proceduto alle necessarie rettifiche con apposita procedura Docfa.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	54	8		C6	4	16 mq		42,14	T	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

Ad oggi l'immobile risulta disabitato; non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Ad oggi l'immobile non è occupato; non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

Ad oggi l'immobile risulta disabitato; non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Ad oggi l'immobile non è occupato; non risultano contratti di locazione in essere.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale e quindi condivide le parti comuni consistenti in un vano di accesso e vano scala, una corte comune, una zona porticata ed un piccolo vano tecnico posto sul lato est dell'edificio con accesso dalla corte comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato, fatta eccezione per quelle che dipendono dal contesto condominiale, nonché della servitù di passaggio che grava sulla corte comune a favore dei mappali 54, 56 e 57 del fg. 55.

Si segnala l'usufrutto sul 50% del bene a favore della signora **** Omissis ****.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Non si rilevano servitù passive gravanti sul bene pignorato, mentre lo stesso gode della servitù attiva di passaggio sull'area cortiva del mappale n.55.

Si segnala, inoltre, l'usufrutto sul 50% del bene a favore della signora **** Omissis ****.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni statiche ed in discrete condizioni di manutenzione, risultando agibile.

L'altezza utile interna è di 2,85 m.

Le pareti verso l'esterno sono in muratura di mattoni pieni a due teste, intonacata e tinteggiata sui due lati.

Le pareti interne dell'appartamento sono in laterizio intonacate e tinteggiate sui due lati.

I pavimenti sono in ceramica posata a correre con tinte di varie tonalità.

Le pareti del bagno e della cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica colorata.

I serramenti esterni hanno telaio in legno con vetro semplice e scuretti interni in legno di colore marrone.

Su alcune delle pareti si riscontra la presenza di umidità di risalita.

Da un punto di vista impiantistico l'unità immobiliare è dotata:

- di impianto elettrico, realizzato in parte sotto traccia, con prese di corrente e interruttori in buona efficienza;
- di impianto idrico-sanitario, con reti separate per acqua calda e fredda, poste sottotraccia, dotato di boiler elettrico per la produzione della prima. I sanitari dei bagni sono in ceramica di tipo corrente.
- di riscaldamento, originariamente alimentato da una caldaia condominiale esterna ed una rete di distribuzione interna con radiatori in ghisa, da tempo in disuso; (All.1 - lotto 2 - Foto da 3 a 11)

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

L'immobile fa parte di una schiera di 6 autorimesse affiancate, è realizzato con muri a due teste con intonaco a civile, è dotato di una pavimentazione grezza in calcestruzzo ed è protetto da copertura con tegole marsigliesi.

L'accesso avviene attraverso basculante metallica non automatizzata.

(All.1 lotto 2 - foto 15 ÷ 18)

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

L'immobile risulta libero

Ad oggi l'immobile risulta libero da persone e cose.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo l'immobile era libero e si presentava in apparente stato di abbandono.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/04/1977 al 22/09/2006	**** Omissis ****	Atto notarile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sergio Lodigiani	15/04/1977	34.107	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova	02/05/1977		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 22/09/2006 al 10/02/2016	**** Omissis ****	Riunione di Usufrutto	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/04/1977 al 22/09/2006	**** Omissis ****	Atto notarile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sergio Lodigiani	15/04/1977	34.107	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova	02/05/1977		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 22/09/2006	**** Omissis ****	Riunione di usufrutto	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro

annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 27 marzo 2015 ai nn. 2.801/1.999, a favore della Società **** Omissis **** con sede in Curtatone codice fiscale **** Omissis **** (Errata la quota relativa al mappale 56/2 indicata come 1/2 ciascuno di piena proprietà anziché le esatte quote di 1/4 ciascuno di piena proprietà e 1/4 ciascuno di nuda proprietà).

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 24 febbraio 2012 ai nn. 2.152/288 per euro 36.000,00 (trentaseimila virgola zero zero) a favore di **** Omissis **** con domicilio ipotecario eletto in Mantova presso studio avvocato Genovesi;

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 29 agosto 2012 ai nn. 8.878/1.291 per euro 420.000,00 (quattrocentoventimila virgola zero zero) a favore di Società **** Omissis **** con sede in Curtatone **** Omissis ****, con domicilio ipotecario eletto in Mantova presso studio avvocato Alloro;

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 10 ottobre 2012 ai nn. 10.098/1.433 per euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero) a favore di **** Omissis ****, con domicilio ipotecario eletto in Mantova presso studio avvocato Denti (grava anche beni non oggetto della presente procedura);

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 17 ottobre 2012 ai nn.10.495/1.470 per euro 350.000,00 (trecentocinquantamila virgola zero zero) a favore di **** Omissis ****, con domicilio ipotecario eletto in Mantova presso studio avvocato Denti;

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 30 maggio 2013 ai nn. 5.276/587 per euro 22.000,00 (ventiduemila virgola zero zero) a favore di **** Omissis ****, con domicilio ipotecario eletto presso la sede societaria (Solo a carico di **** Omissis ****).

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 27 marzo 2015 ai nn. 2.801/1.999, a favore della Società **** Omissis **** con sede in Curtatone codice fiscale **** Omissis **** (Errata la quota relativa al mappale 56/2 indicata come 1/2 ciascuno di piena proprietà anziché le esatte quote di 1/4 ciascuno di piena proprietà e 1/4 ciascuno di nuda proprietà).

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 24 febbraio 2012 ai nn. 2.152/288 per euro 36.000,00 (trentaseimila

virgola zero zero) a favore di **** Omissis **** con domicilio ipotecario eletto in Mantova presso studio avvocato Genovesi;

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 29 agosto 2012 ai nn. 8.878/1.291 per euro 420.000,00 (quattrocentoventimila virgola zero zero) a favore di Società **** Omissis **** con sede in Curtatone **** Omissis ****, con domicilio ipotecario eletto in Mantova presso studio avvocato Alloro;

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 10 ottobre 2012 ai nn. 10.098/1.433 per euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero) a favore di **** Omissis ****, con domicilio ipotecario eletto in Mantova presso studio avvocato Denti (grava anche beni non oggetto della presente procedura);

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 17 ottobre 2012 ai nn.10.495/1.470 per euro 350.000,00 (trecentocinquantamila virgola zero zero) a favore di **** Omissis ****, con domicilio ipotecario eletto in Mantova presso studio avvocato Denti;

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 30 maggio 2013 ai nn. 5.276/587 per euro 22.000,00 (ventiduemila virgola zero zero) a favore di **** Omissis ****, con domicilio ipotecario eletto presso la sede societaria (Solo a carico di **** Omissis ****).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

L'immobile ricade in uno degli ambiti residenziali consolidati "AREC", in una parte del territorio comunale che non presenta valori storico ambientali o monumentali da salvaguardare, con caratteristiche di tipo residenziale omogeneo.

Tale ambito, indicato come "AREC 4", è caratterizzato dalla conservazione dei pesi insediativi.

In tale contesto:

A) Sono ammissibili i seguenti interventi:

> interventi edilizi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con divieto di trasferimento volumetrico e nuova costruzione, il tutto entro i limiti e con le specifiche riportate negli articoli evidenziati nell'estratto del Piano delle Regole (P.R.) del P.G.T.P.R. allegato (All.3 - lotti 1÷9)

> interventi edilizi soggetti a Pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato, quando ne ricorrano i presupposti ai sensi dell'art. 7 del P.R. (All.3 - lotti 1÷9)

B) E' ammissibile il mantenimento degli indici e dei parametri esistenti, con le sole possibilità di incremento volumetrico specificate negli articoli evidenziati nell'estratto del P.R. allegato (All.3 - lotti 1÷9)

C) Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziali, con relative attività complementari ed accessorie elencate all'art. 15.2 lettera A del P.R. (All.3 - lotti 1÷9), con l'esclusione delle medie e grandi strutture di vendita e delle attività artigianali eccedenti i 400 mq di SLP;

D) Sono vietate:

> le attività produttive (industriali e artigianali) incompatibili con la residenza (in particolare le attività classificate come insalubri di 1^a e 2^a classe) e, più in generale, tutte quelle considerate a rischio di incidenti rilevanti dalla normativa vigente nonché i depositi e lo stoccaggio di materiali a cielo libero;

> le attività agricole (non rientra nell'attività agricola la conduzione dei piccoli orti annessi alla residenza);

> i macelli, le stalle e gli allevamenti di ogni tipo, comprese le scuderie.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

L'immobile ricade in uno degli ambiti residenziali consolidati "AREC", in una parte del territorio comunale che non presenta valori storico ambientali o monumentali da salvaguardare, con caratteristiche di tipo residenziale omogeneo.

Tale ambito, indicato come "AREC 4", è caratterizzato dalla conservazione dei pesi insediativi.

In tale contesto:

A) Sono ammissibili i seguenti interventi:

> interventi edilizi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con divieto di trasferimento volumetrico e nuova costruzione, il tutto entro i limiti e con le specifiche riportate negli articoli evidenziati nell'estratto del Piano delle Regole (P.R.) del P.G.T.P.R. allegato (All.3 - lotti 1÷9)

> interventi edilizi soggetti a Pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato, quando ne ricorrano i presupposti ai sensi dell'art. 7 del P.R. (All.3 - lotti 1÷9)

B) E' ammissibile il mantenimento degli indici e dei parametri esistenti, con le sole possibilità di incremento volumetrico specificate negli articoli evidenziati nell'estratto del P.R. allegato (All.3 - lotti 1÷9)

C) Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziali, con relative attività complementari ed accessorie elencate all'art. 15.2 lettera A del P.R. (All.3 - lotti 1÷9), con l'esclusione delle medie e grandi strutture di vendita e delle attività artigianali eccedenti i 400 mq di SLP;

D) Sono vietate:

> le attività produttive (industriali e artigianali) incompatibili con la residenza (in particolare le attività classificate come insalubri di 1^a e 2^a classe) e, più in generale, tutte quelle considerate a rischio di incidenti rilevanti dalla normativa vigente nonché i depositi e lo stoccaggio di materiali a cielo libero;

> le attività agricole (non rientra nell'attività agricola la conduzione dei piccoli orti annessi alla residenza);

> i macelli, le stalle e gli allevamenti di ogni tipo, comprese le scuderie.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N.

72

Lo stato dei luoghi è corrispondente a quanto rappresentato negli elaborati tecnici allegati alla concessione edilizia Prot. 1458/1977 rilasciata in data 27/8/1977 (All.4 - lotti 1÷4).

I locali sono stati dichiarati abitabili in data 9/6/1979, come risulta dalla documentazione acquisita presso i competenti uffici del comune di Roncoferraro (all.5 - lotti 1÷4).

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

L'immobile risulta coerente con la planimetria presentata ai competenti uffici catastali in data 3/5/1986 (All.8 - lotto 2), mentre nella documentazione del condono edilizio per le autorimesse confinanti (All.4 - lotti 1;4;6;7) viene dichiarato come già esistente. Sulla scorta di quanto espresso, si può ritenere che lo stesso sia stato legittimamente realizzato.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72
- **Bene N° 13** - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

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

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

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

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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

CONFINI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

L'immobile completamente inserito nel fg.55, posto al piano primo (lato est) di una palazzina di 2 piani, confina:

- a nord: con la corte comune (mapp.55);
- ad est: con vano scala e bene n. 4 (mapp.55 sub.11);
- a sud: con la corte comune (mapp.55);
- ad ovest: con la corte comune (mapp.55).

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

L'immobile, completamente inserito nel fg.55, confina:

- a nord: con il mapp.55;
- ad ovest: con il mapp.32;
- a sud: con il bene n.12 (mapp.54 sub 8);
- ad est: con il mapp. 55.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,00 mq	77,00 mq	1,00	77,00 mq	2,70 m	
Totale superficie convenzionale:				77,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				77,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	16,00 mq	20,00 mq	1,00	20,00 mq	3,20 m	T
Totale superficie convenzionale:				20,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/10/1981 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 55, Sub. 7 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 0,42 Piano PP
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 55, Sub. 7

		Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 232,41 Piano PP
Dal 01/01/1994 al 22/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 55, Sub. 7 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 213,81 Piano PP
Dal 22/09/2006 al 26/02/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 55, Sub. 7 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 213,81 Piano 1
Dal 26/02/2016 al 04/04/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 55, Sub. 12 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 204,00 Piano 1

E' da rilevare che le quote di proprietà riportate nei documenti catastali (visura storica per immobile), trascritte fedelmente più sopra per i periodi che vanno dal 17/10/1981 al 22/9/2006, risultano errate.

Dall'esame dell'atto di compravendita del notaio Sergio Lodigiani, Rep.34.107 del 15/4/1977 (Allegato 10 - Lotti 1,2,3,4,6,7), è possibile infatti accertare (vedi in particolare la postilla n.2) che l'immobile venne acquistato dai sigg.ri **** Omissis ****, con le seguenti quote di nuda proprietà e di usufrutto:

- **** Omissis **** > nuda proprietà per 1/2;
- **** Omissis **** > nuda proprietà per 1/2;
- **** Omissis **** > usufrutto per 1/2;
- **** Omissis **** > usufrutto per 1/2.

Ne deriva pertanto che nel periodo antecedente il 22/9/2006 la parola "proprietario" riportata nei documenti catastali debba intendersi come "nudo proprietario".

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/05/1986 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 54, Sub. 9 Categoria C6 Cl.4, Cons. 16 mq Rendita € 0,09 Piano T
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 54, Sub. 9 Categoria C6 Cl.4, Cons. 16 mq Rendita € 45,45 Piano T

Dal 01/01/1994 al 22/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 54, Sub. 9 Categoria C6 Cl.4, Cons. 16 mq Rendita € 42,14 Piano T
Dal 22/09/2006 al 04/04/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 54, Sub. 9 Categoria C6 Cl.4, Cons. 16 mq Rendita € 42,14 Piano T

E' da rilevare che le quote di proprietà riportate nei documenti catastali (visura storica per immobile), trascritte fedelmente più sopra per i periodi che vanno dal 3/5/1986 al 22/9/2006, risultano errate.

Dall'esame dell'atto di compravendita del notaio Sergio Lodigiani, Rep.34.107 del 15/4/1977 (Allegato 10 - Lotti 1,2,3,4,6,7), è possibile infatti accertare (vedi in particolare la postilla n.2) che l'immobile venne acquistato dai sigg.ri **** Omissis ****, con le seguenti quote di nuda proprietà e di usufrutto:

- **** Omissis **** > nuda proprietà per 1/2;
- **** Omissis **** > nuda proprietà per 1/2;
- **** Omissis **** > usufrutto per 1/2;
- **** Omissis **** > usufrutto per 1/2.

Ne deriva pertanto che nel periodo antecedente il 22/9/2006 la parola "proprietario" riportata nei documenti catastali debba intendersi come "nudo proprietario".

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	55	12		A3	2	5 vani		204	1	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata incoerenza tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione catastale, si è pertanto proceduto alle necessarie rettifiche con apposita procedura Docfa.

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	54	9		C6	4	16 mq		42,14	T	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

Ad oggi l'immobile risulta disabitato; non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

All'atto del sopralluogo l'immobile non era occupato e risultava in apparente stato di abbandono. Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

Ad oggi l'immobile risulta disabitato; non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

All'atto del sopralluogo l'immobile non era occupato e risultava in apparente stato di abbandono. Non risultano contratti di locazione in essere.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale e quindi condivide le parti comuni consistenti in un vano di accesso e vano scala, una corte comune, una zona porticata ed un piccolo vano tecnico posto sul lato est dell'edificio con accesso dalla corte comune.

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

L'immobile condivide le parete confinante con altra unità posta a sud.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato, fatta eccezione da quelle che dipendono dal contesto condominiale, nonchè della servitù di passaggio che grava sulla corte comune a favore dei mappali 54, 56 e 57 del fg. 55.

Si segnala l'usufrutto sul 50% del bene a favore della signora **** Omissis ****.

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato, fatta eccezione da quelle che dipendono dal contesto condominiale.

Si segnala l'usufrutto sul 50% del bene a favore della signora **** Omissis ****.

L'immobile gode della servitù di passaggio attraverso il mapp. 55.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni statiche ed in discrete condizioni di manutenzione, risultando agibile.

L'altezza utile interna è di 2,70 m.

Le pareti verso l'esterno sono in muratura di mattoni pieni a due teste, intonacata e tinteggiata sui due lati.

Le pareti interne dell'appartamento sono in laterizio intonacate e tinteggiate sui due lati.

I pavimenti sono in mattonelle di ceramica posate a correre con tinte di varie tonalità.

Le pareti del bagno e della cucina sono state rivestite con piastrelle in ceramica colorata.

Le porte interne sono realizzate in legno con pannellatura tamburata.

I serramenti esterni hanno telaio in legno con vetrocamera e scuretti esterni in legno di colore marrone.

Da un punto di vista impiantistico l'unità immobiliare è dotata:

- di impianto elettrico, realizzato sotto traccia, con prese di corrente e interruttori in buona efficienza;
- di impianto idrico-sanitario, con reti separate per acqua calda e fredda, poste sottotraccia, dotato di boiler elettrico per la produzione della prima. I sanitari dei bagni sono in ceramica di tipo corrente.
- di riscaldamento, originariamente alimentato da una caldaia condominiale esterna ed una rete di distribuzione interna con radiatori in ghisa, da tempo in disuso;

(All.1 - lotto 3 - Foto da 3 a 13)

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

L'immobile fa parte di una schiera di 6 autorimesse affiancate, è realizzato con muri a due teste con intonaco a civile ed è protetto da copertura con tegole marsigliesi.

L'accesso avviene attraverso basculante metallica non automatizzata. (All.1 - lotto 3 - foto 17 ÷ 20)

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, lo stesso risultava libero da persone e cose.

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo l'immobile era libero. Non risultano contratti di locazione in essere.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/04/1977 al 22/09/2006	**** Omissis ****	Atto notarile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sergio Lodigiani	15/04/1977	34.107	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio	02/05/1977		

		Provinciale di Mantova			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/09/2006 al 10/02/2016	**** Omissis ****	Riunione di Usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/04/1977 al 22/09/2006	**** Omissis ****	Atto notarile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sergio Lodigiani	15/04/1977	34.107	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/09/2006	**** Omissis ****	Riunione di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

--	--	--	--	--	--

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 27 marzo 2015 ai nn. 2.801/1.999, a favore della Società **** Omissis **** con sede in Curtatone codice fiscale **** Omissis **** (Errata la quota relativa al mappale 56/2 indicata come 1/2 ciascuno di piena proprietà anziché le esatte quote di 1/4 ciascuno di piena proprietà e 1/4 ciascuno di nuda proprietà).

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 24 febbraio 2012 ai nn. 2.152/288 per euro 36.000,00 (trentaseimila virgola zero zero) a favore di **** Omissis **** con domicilio ipotecario eletto in Mantova presso studio avvocato Genovesi;

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 29 agosto 2012 ai nn. 8.878/1.291 per euro 420.000,00 (quattrocentoventimila virgola zero zero) a favore di Società **** Omissis **** con sede in Curtatone **** Omissis ****, con domicilio ipotecario eletto in Mantova presso studio avvocato Alloro;

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 10 ottobre 2012 ai nn. 10.098/1.433 per euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero) a favore di **** Omissis ****, con domicilio ipotecario eletto in Mantova presso studio avvocato Denti (grava anche beni non oggetto della presente procedura);

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 17 ottobre 2012 ai nn. 10.495/1.470 per euro 350.000,00 (trecentocinquantamila virgola zero zero) a favore di **** Omissis ****, con domicilio ipotecario eletto in Mantova presso studio avvocato Denti;

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 30 maggio 2013 ai nn. 5.276/587 per euro 22.000,00 (ventiduemila virgola zero zero) a favore di **** Omissis ****, con domicilio ipotecario eletto presso la sede societaria (Solo a carico di **** Omissis ****).

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro

annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 27 marzo 2015 ai nn 2.801/1.999, a favore della Società **** Omissis **** con sede in Curtatone codice fiscale **** Omissis **** (Errata la quota relativa al mappale 56/2 indicata come 1/2 ciascuno di piena proprietà anziché le esatte quote di 1/4 ciascuno di piena proprietà e 1/4 ciascuno di nuda proprietà).

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 24 febbraio 2012 ai nn. 2.152/288 per euro 36.000,00 (trentaseimila virgola zero zero) a favore di **** Omissis **** con domicilio ipotecario eletto in Mantova presso studio avvocato Genovesi;

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 29 agosto 2012 ai nn. 8.878/1.291 per euro 420.000,00 (quattrocentoventimila virgola zero zero) a favore di Società **** Omissis **** con sede in Curtatone **** Omissis ****, con domicilio ipotecario eletto in Mantova presso studio avvocato Alloro;

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 10 ottobre 2012 ai nn. 10.098/1.433 per euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero) a favore di **** Omissis ****, con domicilio ipotecario eletto in Mantova presso studio avvocato Denti (grava anche beni non oggetto della presente procedura);

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 17 ottobre 2012 ai nn.10.495/1.470 per euro 350.000,00 (trecentocinquantamila virgola zero zero) a favore di **** Omissis ****, con domicilio ipotecario eletto in Mantova presso studio avvocato Denti;

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 30 maggio 2013 ai nn. 5.276/587 per euro 22.000,00 (ventiduemila virgola zero zero) a favore di **** Omissis ****, con domicilio ipotecario eletto presso la sede societaria (Solo a carico di **** Omissis ****).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

L'immobile ricade in uno degli ambiti residenziali consolidati "AREC", in una parte del territorio comunale che non presenta valori storico ambientali o monumentali da salvaguardare, con caratteristiche di tipo residenziale omogeneo.

Tale ambito, indicato come "AREC 4", è caratterizzato dalla conservazione dei pesi insediativi.

In tale contesto:

A) Sono ammissibili i seguenti interventi:

> interventi edilizi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con divieto di trasferimento volumetrico e nuova costruzione, il tutto entro i limiti e con le specifiche riportate negli articoli evidenziati nell'estratto del Piano delle Regole (P.R.) del P.G.T.P.R. allegato (All.3 - 1÷9)

> interventi edilizi soggetti a Pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato, quando ne ricorrano i presupposti ai sensi dell'art. 7 del P.R. (All.3 - 1÷9)

B) E' ammissibile il mantenimento degli indici e dei parametri esistenti, con le sole possibilità di incremento volumetrico specificate negli articoli evidenziati nell'estratto del P.R. allegato (All.3 - 1÷9)

C) Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziali, con relative attività complementari ed accessorie elencate all'art. 15.2 lettera A del P.R. (All.3 - lotti 1÷9), con l'esclusione delle medie e grandi strutture di vendita e delle attività artigianali eccedenti i 400 mq di SLP;

D) Sono vietate:

> le attività produttive (industriali e artigianali) incompatibili con la residenza (in particolare le attività classificate come insalubri di 1[^] e 2[^] classe) e, più in generale, tutte quelle considerate a rischio di incidenti rilevanti dalla normativa vigente nonché i depositi e lo stoccaggio di materiali a cielo libero;

> le attività agricole (non rientra nell'attività agricola la conduzione dei piccoli orti annessi alla residenza);

> i macelli, le stalle e gli allevamenti di ogni tipo, comprese le scuderie.

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

L'immobile ricade in uno degli ambiti residenziali consolidati "AREC", in una parte del territorio comunale che non presenta valori storico ambientali o monumentali da salvaguardare, con caratteristiche di tipo residenziale omogeneo.

Tale ambito, indicato come "AREC 4", è caratterizzato dalla conservazione dei pesi insediativi.

In tale contesto:

A) Sono ammissibili i seguenti interventi:

> interventi edilizi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con divieto di trasferimento volumetrico e nuova costruzione, il tutto entro i limiti e con le specifiche riportate negli articoli evidenziati nell'estratto del Piano delle Regole (P.R.) del P.G.T.P.R. allegato (All.3 - lotti 1÷9)

> interventi edilizi soggetti a Pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato, quando ne ricorrano i presupposti ai sensi dell'art. 7 del P.R. (All.3 - lotti 1÷9)

B) E' ammissibile il mantenimento degli indici e dei parametri esistenti, con le sole possibilità di incremento volumetrico specificate negli articoli evidenziati nell'estratto del P.R. allegato (All.3 - lotti 1÷9)

C) Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziali, con relative attività complementari ed accessorie elencate all'art. 15.2 lettera A del P.R. (All.3 - lotti 1÷9), con l'esclusione delle medie e grandi strutture di vendita e delle attività artigianali eccedenti i 400 mq di SLP;

D) Sono vietate:

> le attività produttive (industriali e artigianali) incompatibili con la residenza (in particolare le attività classificate come insalubri di 1[^] e 2[^] classe) e, più in generale, tutte quelle considerate a rischio di incidenti rilevanti dalla normativa vigente nonché i depositi e lo stoccaggio di materiali a cielo libero;

> le attività agricole (non rientra nell'attività agricola la conduzione dei piccoli orti annessi alla residenza);

> i macelli, le stalle e gli allevamenti di ogni tipo, comprese le scuderie.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

Lo stato dei luoghi è corrispondente a quanto rappresentato negli elaborati tecnici allegati alla concessione edilizia Prot. 1458/1977 rilasciata in data 27/8/1977 (All.4 - lotto 1÷4).

I locali sono stati dichiarati abitabili in data 9/6/1979, come risulta dalla documentazione acquisita presso i competenti uffici del comune di Roncoferraro (All.5 - lotto 1÷4).

BENE N° 13 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

L'immobile risulta coerente con la planimetria presentata ai competenti uffici catastali in data 3/5/1986 (All.8 - lotto 3), mentre nella documentazione del condono edilizio per le autorimesse confinanti (All.4 - lotti 1;4;6;7) viene dichiarato come già esistente. Sulla scorta di quanto espresso, si può ritenere che lo stesso sia stato legittimamente realizzato.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72
- **Bene N° 10** - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

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

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

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

TITOLARITÀ

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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

CONFINI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

L'immobile completamente inserito nel fg.55, posto al piano primo (lato ovest) di una palazzina di 2 piani, confina:

- a nord: con la corte comune (mapp. 55);
- ad est: con il vano scala e con il bene n. 3 (mapp. 55 sub. 12);
- a sud: con la corte comune (mapp. 55);
- ad ovest: con la corte comune (mapp. 55).

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

L'immobile, completamente inserito nel fg.55, confina:

- a nord: con il bene n.11 (mapp.54 sub 7);
- ad ovest: con il mapp.32;
- a sud: con il bene n.9 (mapp.54 sub 5);
- ad est: con il mapp.57

CONSISTENZA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	55,00 mq	64,00 mq	1,00	64,00 mq	2,70 m	PP
Totale superficie convenzionale:				64,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				64,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	16,00 mq	19,50 mq	1,00	19,50 mq	2,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				19,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/10/1981 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 55, Sub. 8 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 0,32 Piano PP
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 55, Sub. 8 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 177,66 Piano PP
Dal 01/01/1994 al 22/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 55, Sub. 8 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 163,20 Piano PP
Dal 22/09/2006 al 26/02/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 55, Sub. 8 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 163,20 Piano PP
Dal 26/02/2016 al 04/04/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 55, Sub. 11 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 183,60 Piano 1

E' da rilevare che le quote di proprietà riportate nei documenti catastali (visura storica per immobile), trascritte fedelmente più sopra per i periodi che vanno dal 17/10/1981 al 22/9/2006, risultano errate.

Dall'esame dell'atto di compravendita del notaio Sergio Lodigiani, Rep.34.107 del 15/4/1977 (Allegato 10 - Lotti 1,2,3,4,6,7), è possibile infatti accertare (vedi in particolare la postilla n.2) che l'immobile venne acquistato dai sigg.ri **** Omissis ****, con le seguenti quote di nuda proprietà e di usufrutto:

- **** Omissis **** > nuda proprietà per 1/2;
- **** Omissis **** > nuda proprietà per 1/2;
- **** Omissis **** > usufrutto per 1/2;
- **** Omissis **** > usufrutto per 1/2.

Ne deriva pertanto che nel periodo antecedente il 22/9/2006 la parola "proprietario" riportata nei documenti catastali debba intendersi come "nudo proprietario".

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/05/1986 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 54, Sub. 6 Categoria C6 Cl.4, Cons. 16 mq Rendita € 0,09 Piano T
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 54, Sub. 6 Categoria C6 Cl.4, Cons. 16 mq Rendita € 45,45 Piano T
Dal 01/01/1994 al 22/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 54, Sub. 6 Categoria C6 Cl.4, Cons. 16 mq Rendita € 42,14 Piano T
Dal 22/09/2006 al 04/04/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 54, Sub. 6 Categoria C6 Cl.4, Cons. 16 mq Rendita € 42,14 Piano T

E' da rilevare che le quote di proprietà riportate nei documenti catastali (visura storica per immobile), trascritte fedelmente più sopra per i periodi che vanno dal 3/5/1986 al 22/9/2006, risultano errate.

Dall'esame dell'atto di compravendita del notaio Sergio Lodigiani, Rep.34.107 del 15/4/1977 (Allegato 10 - Lotti 1,2,3,4,6,7), è possibile infatti accertare (vedi in particolare la postilla n.2) che l'immobile venne acquistato dai sigg.ri **** Omissis ****, con le seguenti quote di nuda proprietà e di usufrutto:

- **** Omissis **** > nuda proprietà per 1/2;
- **** Omissis **** > nuda proprietà per 1/2;
- **** Omissis **** > usufrutto per 1/2;
- **** Omissis **** > usufrutto per 1/2.

Ne deriva pertanto che nel periodo antecedente il 22/9/2006 la parola "proprietario" riportata nei documenti catastali debba intendersi come "nudo proprietario".

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	55	55	11		A3	2	4,5 vani		183,6	1		

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata incoerenza tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione catastale, si è pertanto proceduto alle necessarie rettifiche con apposita procedura Docfa.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	54	6		C6	4	16 mq		42,14	T	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

L'immobile risulta occupato dal Sig. **** Omissis ****, con contratto di affitto decorrente dal 1/10/2011 della durata di anni 4 con rinnovo tacito.

L'importo mensile concordato è pari a € 207,00 ed appare sottostimato rispetto ai valori di mercato correnti, con una differenza di circa 100 €/mese.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

All'atto del sopralluogo l'immobile risultava utilizzato dal Sig. **** Omissis ****, affittuario del bene n.4, sebbene nel contratto di affitto non si faccia cenno al garage in esame.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

L'immobile risulta occupato dal Sig. **** Omissis ****, con contratto di affitto decorrente dal 1/10/2011 della durata di anni 4 con rinnovo tacito.

L'importo mensile concordato è pari a € 207,00 ed appare sottostimato rispetto ai valori di mercato correnti, con una differenza di circa 100 €/mese.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

All'atto del sopralluogo l'immobile risultava utilizzato dal Sig. **** Omissis ****, affittuario del bene n.4, sebbene nel contratto di affitto non si faccia cenno al garage in esame.

PARTI COMUNI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale e quindi condivide le parti comuni consistenti in un corridoio di accesso e vano scala, una corte comune ed un piccolo locale tecnico posto sul lato est dell'edificio con accesso dalla corte comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato, fatta eccezione da quelle che dipendono dal contesto condominiale, nonché della servitù di passaggio che grava sulla corte comune a favore dei mappali 54, 56 e 57 del fg. 55.

Si segnala l'usufrutto sul 50% del bene a favore della signora **** Omissis ****.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Non si rilevano servitù passive gravanti sul bene pignorato, mentre lo stesso gode della servitù attiva di passaggio sull'area cortiva dei mappali n.55 e n.57.

Si segnala, inoltre, l'usufrutto sul 50% del bene a favore della signora **** Omissis ****.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni statiche ed in discrete condizioni di manutenzione, risultando agibile.

L'altezza utile interna è di 2,70 m.

Le pareti verso l'esterno sono in muratura di mattoni pieni a due teste, intonacata e tinteggiata sui due lati.

Le pareti interne dell'appartamento sono in laterizio intonacate e tinteggiate sui due lati.

I pavimenti sono in mattonelle di ceramica posate a correre con tinte di varie tonalità.

Le pareti del bagno e della cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica colorata.

I serramenti esterni hanno telaio in legno con vetrocamera e scuretti esterni in legno di colore marrone.

Si riscontra la presenza di umidità nella parte alta delle pareti verso nord, probabilmente dovuta a condensa.

Da un punto di vista impiantistico l'unità immobiliare è dotata:

- di impianto elettrico, realizzato sotto traccia, con prese di corrente e interruttori in buona efficienza;
- di impianto idrico-sanitario, con reti separate per acqua calda e fredda, poste sottotraccia, dotato di boiler elettrico per la produzione della prima. I sanitari dei bagni sono in ceramica di tipo corrente.
- di riscaldamento, originariamente alimentato da una caldaia condominiale esterna ed una rete di distribuzione interna con radiatori in ghisa, da tempo in disuso; per far fronte alla climatizzazione invernale sono attualmente presenti stufe a gas posizionate in diversi vani.

(All.1 - lotto 4 - Foto da 3 a 10)

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

L'immobile fa parte di una schiera di 6 autorimesse affiancate, è realizzato con blocchi di cemento privi di intonaco, è dotato di una pavimentazione grezza in calcestruzzo ed è protetto da una copertura con elementi ondulati di cementoamianto.(All.1 - lotto 4 - foto 14 ÷ 17)

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

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

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile risulta occupato dal Sig. **** Omissis ****, con contratto di affitto decorrente dal 1/10/2011 della durata di anni 4 + 4.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 207,00

L'importo mensile appare sottostimato rispetto ai valori di mercato correnti, con una differenza di circa 100 €/mese.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

All'atto del sopralluogo l'immobile risultava utilizzato dal Sig. **** Omissis ****, affittuario del bene n.4, sebbene nel contratto di affitto non si faccia cenno al garage in esame.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/04/1977 al 22/09/2006	**** Omissis ****	Atto notarile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sergio Lodigiani	15/04/1977	34.107	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova	02/05/1977		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 22/09/2006	**** Omissis ****	Riunione di Usufrutto	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/04/1977 al 22/09/2006	**** Omissis ****	Atto notarile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sergio Lodigiani	15/04/1977	34.107	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova	02/05/1977		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 22/09/2006	**** Omissis ****	Riunione di usufrutto	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 27 marzo 2015 ai nn 2.801/1.999, a favore della Società **** Omissis **** con sede in Curtatone codice fiscale **** Omissis **** (Errata la quota relativa al mappale 56/2

indicata come 1/2 ciascuno di piena proprietà anziché le esatte quote di 1/4 ciascuno di piena proprietà e 1/4 ciascuno di nuda proprietà).

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 24 febbraio 2012 ai nn. 2.152/288 per euro 36.000,00 (trentaseimila virgola zero zero) a favore di **** Omissis **** con domicilio ipotecario eletto in Mantova presso studio avvocato Genovesi;

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 29 agosto 2012 ai nn. 8.878/1.291 per euro 420.000,00 (quattrocentoventimila virgola zero zero) a favore di Società **** Omissis **** con sede in Curtatone **** Omissis ****, con domicilio ipotecario eletto in Mantova presso studio avvocato Alloro;

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 10 ottobre 2012 ai nn. 10.098/1.433 per euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero) a favore di **** Omissis ****, con domicilio ipotecario eletto in Mantova presso studio avvocato Denti (grava anche beni non oggetto della presente procedura);

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 17 ottobre 2012 ai nn.10.495/1.470 per euro 350.000,00 (trecentocinquantamila virgola zero zero) a favore di **** Omissis ****, con domicilio ipotecario eletto in Mantova presso studio avvocato Denti;

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 30 maggio 2013 ai nn. 5.276/587 per euro 22.000,00 (ventiduemila virgola zero zero) a favore di **** Omissis ****, con domicilio ipotecario eletto presso la sede societaria (Solo a carico di **** Omissis ****).

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 27 marzo 2015 ai nn 2.801/1.999, a favore della Società **** Omissis **** con sede in Curtatone codice fiscale **** Omissis **** (Errata la quota relativa al mappale 56/2 indicata come 1/2 ciascuno di piena proprietà anziché le esatte quote di 1/4 ciascuno di piena proprietà e 1/4 ciascuno di nuda proprietà).

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 24 febbraio 2012 ai nn. 2.152/288 per euro 36.000,00 (trentaseimila virgola zero zero) a favore di **** Omissis **** con domicilio ipotecario eletto in Mantova presso studio avvocato Genovesi;

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 29 agosto 2012 ai nn. 8.878/1.291 per euro 420.000,00 (quattrocentoventimila virgola zero zero) a favore di Società **** Omissis **** con sede in Curtatone **** Omissis ****, con domicilio ipotecario eletto in Mantova presso studio avvocato Alloro;

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 10 ottobre 2012 ai nn. 10.098/1.433 per euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero) a favore di **** Omissis ****, con domicilio ipotecario eletto in Mantova presso studio avvocato Denti (grava anche beni non oggetto della presente procedura);

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 17 ottobre 2012 ai nn.10.495/1.470 per euro 350.000,00 (trecentocinquantamila virgola zero zero) a favore di **** Omissis ****, con domicilio ipotecario eletto in Mantova presso studio avvocato Denti;

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 30 maggio 2013 ai nn. 5.276/587 per euro 22.000,00 (ventiduemila virgola zero zero) a favore di **** Omissis ****, con domicilio ipotecario eletto presso la sede societaria (Solo a carico di **** Omissis ****).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

L'immobile ricade in uno degli ambiti residenziali consolidati "AREC", in una parte del territorio comunale che non presenta valori storico ambientali o monumentali da salvaguardare, con caratteristiche di tipo residenziale omogeneo.

Tale ambito, indicato come "AREC 4", è caratterizzato dalla conservazione dei pesi insediativi.

In tale contesto:

A) Sono ammissibili i seguenti interventi:

> interventi edilizi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con divieto di trasferimento volumetrico e nuova costruzione, il tutto entro i limiti e con le specifiche riportate negli articoli evidenziati nell'estratto del Piano delle Regole (P.R.) del P.G.T.P.R. allegato (All.3 - lotti 1÷9)

> interventi edilizi soggetti a Pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato, quando ne ricorrano i presupposti ai sensi dell'art. 7 del P.R. (All.3 - lotti 1÷9)

B) E' ammissibile il mantenimento degli indici e dei parametri esistenti, con le sole possibilità di incremento volumetrico specificate negli articoli evidenziati nell'estratto del P.R. allegato (All.3 - lotti 1÷9)

C) Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziali, con relative attività complementari ed accessorie elencate all'art. 15.2 lettera A del P.R. (All.3 - lotti 1÷9), con l'esclusione delle medie e grandi strutture di vendita e delle attività artigianali eccedenti i 400 mq di SLP;

D) Sono vietate:

> le attività produttive (industriali e artigianali) incompatibili con la residenza (in particolare le attività classificate come insalubri di 1^a e 2^a classe) e, più in generale, tutte quelle considerate a rischio di incidenti rilevanti dalla normativa vigente nonché i depositi e lo stoccaggio di materiali a cielo libero;

> le attività agricole (non rientra nell'attività agricola la conduzione dei piccoli orti annessi alla residenza);

> i macelli, le stalle e gli allevamenti di ogni tipo, comprese le scuderie.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

L'immobile ricade in uno degli ambiti residenziali consolidati "AREC", in una parte del territorio comunale che non presenta valori storico ambientali o monumentali da salvaguardare, con caratteristiche di tipo residenziale omogeneo.

Tale ambito, indicato come "AREC 4", è caratterizzato dalla conservazione dei pesi insediativi.

In tale contesto:

A) Sono ammissibili i seguenti interventi:

> interventi edilizi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con divieto di trasferimento volumetrico e nuova costruzione, il tutto entro i limiti e con le specifiche riportate negli articoli evidenziati nell'estratto del Piano delle Regole (P.R.) del P.G.T.P.R. allegato (All.3 - lotti 1÷9)

> interventi edilizi soggetti a Pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato, quando ne ricorrano i presupposti ai sensi dell'art. 7 del P.R. (All.3 - lotti 1÷9)

B) E' ammissibile il mantenimento degli indici e dei parametri esistenti, con le sole possibilità di incremento volumetrico specificate negli articoli evidenziati nell'estratto del P.R. allegato (All.3 - lotti 1÷9)

C) Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziali, con relative attività complementari ed accessorie elencate all'art. 15.2 lettera A del P.R. (All.3 - lotti 1÷9), con l'esclusione delle medie e grandi strutture di vendita e delle attività artigianali eccedenti i 400 mq di SLP;

D) Sono vietate:

> le attività produttive (industriali e artigianali) incompatibili con la residenza (in particolare le attività classificate come insalubri di 1^a e 2^a classe) e, più in generale, tutte quelle considerate a rischio di incidenti rilevanti dalla normativa vigente nonché i depositi e lo stoccaggio di materiali a cielo libero;

> le attività agricole (non rientra nell'attività agricola la conduzione dei piccoli orti annessi alla residenza);

> i macelli, le stalle e gli allevamenti di ogni tipo, comprese le scuderie.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

Lo stato dei luoghi è corrispondente a quanto rappresentato negli elaborati tecnici allegati alla concessione edilizia Prot. 1458/1977 rilasciata in data 27/8/1977 (All.4 - lotti 1÷4).

I locali sono stati dichiarati abitabili in data 9/6/1979, come risulta dalla documentazione acquisita presso i competenti uffici del comune di Roncoferraro (all.5 - lotti 1÷4).

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

L'immobile risulta oggetto di condono edilizio, esplicitamente autorizzato con concessione n.36 del 19/6/1998 (All.4 - lotti 1;4;6;7).

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 70
- **Bene N° 14** - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 70

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

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

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

TITOLARITÀ

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 70

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

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

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

Le quote di proprietà indicate sono desunte da quanto disposto nell'atto di compravendita sottoscritto davanti al notaio Scardapane, Rep. 108.978 del 15/7/1992 (Allegato 10 - Lotto 5 e 6), ove si afferma che l'usufrutto è generale vitalizio congiuntivo, con diritto di accrescimento nel superstite della quota di usufrutto del premoriente. Superstite che, pertanto, successivamente alla morte del sig. **** Omissis ****, diviene usufruttuaria dell'intero immobile, contrariamente a quanto riportato sia nella certificazione notarile allegata agli atti della procedura, che nella documentazione catastale.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

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

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

La titolarità dell'immobile è tratta dall'atto di compravendita sottoscritto il 15/7/1992 davanti al notaio Giuseppeantonio Scardapane - n. 108.978 di Rep.(Allegato 10 - Lotto 5 e 6). E' opportuno rammentare che la certificazione notarile del 10/7/2015 allegata agli atti riporta dati diversi, da considerarsi quindi errati anche in tutti gli atti conseguenti:

- atto di pignoramento immobiliare;
- trascrizione nn. 2801/1999 del 27 marzo 2015 relativa al pignoramento;
- iscrizione nn. 2152/288 del 24 febbraio 2012 (creditore intervenuto);
- iscrizione nn. 8878/1291 del 29 agosto 2012 (a favore del creditore precedente);
- iscrizione nn. 10098/1433 del 10 ottobre 2012 (creditore intervenuto);
- iscrizione nn. 10495/1470 del 17 ottobre 2012 (creditore intervenuto);
- iscrizione nn. 5276/587 del 30 maggio 2013 (creditore intervenuto).

CONFINI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 70

I corpo principale dell'immobile, al pianoterra confina, nel fg.55:

- a nord, con il cortile comune che si apre sulla Strada Provinciale Ostigliese;
- ad ovest, con il bene n.14 (mapp.56 sub 5);
- a sud, con il cortile comune;
- ad est, con il mapp.129.

Al piano primo confina, nel fg.55:

- a nord, con il cortile comune che si apre sulla Strada Provinciale Ostigliese;
- ad ovest, con il mapp.55;

- a sud, in parte con il bene n.6 (mapp.56 sub 6) ed in parte si affaccia sul cortile comune;
- ad est, con il mapp.129.

I corpi rustici di pertinenza, confinano, nel fg.55:

- a nord, con il cortile comune;
- ad ovest, con il mapp.55;
- a sud, con il bene n.7 (mapp.57);
- ad est, con il mapp.260.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

L'autorimessa, inserita nel fg.55, confina:

- a nord, con il cortile comune che si apre sulla Strada Provinciale Ostigliese;
- ad ovest, con il mapp.55;
- a sud, con il bene n.6 (mapp.56 sub 6);
- ad est, con il bene n.5 (mapp.56 sub 4).

CONSISTENZA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 70

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	156,00 mq	168,00 mq	1,00	168,00 mq	3,00 m	T, 1
Locale di deposito	38,50 mq	42,50 mq	0,50	21,25 mq	2,70 m	T
Balcone scoperto	14,50 mq	14,50 mq	0,15	2,17 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				191,42 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				191,42 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	42,50 mq	45,50 mq	100,00	45,50 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				45,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	45,50 mq	
--	-----------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 70

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/07/1992 al 31/10/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 56, Sub. 1 Categoria A2
Dal 31/10/2002 al 22/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 56, Sub. 1 Categoria A2, Cons. 8,5 vani Rendita € 680,43
Dal 22/09/2006 al 04/04/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 56, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8,5 vani Rendita € 680,43 Piano T-1
Dal 04/04/2016 al 30/01/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 56, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8,5 vani Rendita € 680,43 Piano T-1

E' da rilevare che le quote di proprietà riportate nei documenti catastali (visura storica per immobile), trascritte fedelmente più sopra per i periodi successivi al 22/9/2006, risultano errate.

Dall'esame dell'atto di compravendita del notaio Giuseppantonio Scardapane, Rep. 108.978 del 15/7/1992 (Allegato 10 - Lotti 5 e 6), è possibile infatti accertare che l'usufrutto attribuito ai sigg. **** Omissis **** è generale vitalizio congiuntivo, con diritto di accrescimento nel superstite della quota di usufrutto del premoriente. Talché la superstite, successivamente alla morte del sig. **** Omissis ****, diviene usufruttuaria dell'intero immobile, contrariamente, non solo alla documentazione catastale, ma anche a quanto riportato nella certificazione notarile allegata agli atti della procedura.

Ne deriva la seguente ripartizione delle quote di nuda proprietà e di usufrutto:

- **** Omissis **** > nuda proprietà per 1/2;
- **** Omissis **** > nuda proprietà per 1/2;
- **** Omissis **** > usufrutto per 1/1.

Si segnala inoltre che nella visura storica dell'immobile per il periodo 15/7/1992 - 31/10/2002 non sono presenti i dati relativi a categoria, classe e consistenza, pertanto la categoria indicata per tale periodo è stata dedotta da quella riportata nel periodo successivo.

Da ultimo si fa presente che la situazione attuale è frutto di variazione DOCFA in atti dal 8/3/2016.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/07/1992 al 31/10/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 56, Sub. 1 Categoria A2
Dal 31/10/2002 al 07/03/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 56, Sub. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8,5 vani Rendita € 680,43 Piano T-1
Dal 08/03/2016 al 04/04/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 56, Sub. 5 Categoria C6 Cl.2, Cons. 42 Rendita € 80,26 Piano T

E' da rilevare che le quote di proprietà riportate nei documenti catastali (visura storica per immobile), trascritte fedelmente più sopra per i periodi successivi al 22/9/2006, risultano errate.

Dall'esame dell'atto di compravendita del notaio Giuseppantonio Scardapane, Rep. 108.978 del 15/7/1992 (Allegato 10 - Lotti 5 e 6), è possibile infatti accertare che l'usufrutto attribuito ai sigg. **** Omissis **** è generale vitalizio congiuntivo, con diritto di accrescimento nel superstite della quota di usufrutto del premoriente. Talché la superstite, successivamente alla morte del sig. **** Omissis ****, diviene usufruttuaria dell'intero immobile, contrariamente, non solo alla documentazione catastale, ma anche a quanto riportato nella certificazione notarile allegata agli atti della procedura.

Ne deriva la seguente ripartizione delle quote di nuda proprietà e di usufrutto:

- **** Omissis **** > nuda proprietà per 1/2;
- **** Omissis **** > nuda proprietà per 1/2;
- **** Omissis **** > usufrutto per 1/1.

Si segnala inoltre che nella visura storica dell'immobile per il periodo 15/7/1992 - 31/10/2002 non sono presenti i dati relativi a categoria, classe e consistenza, pertanto la categoria indicata per tale periodo è stata dedotta da quella riportata nel periodo successivo.

Da ultimo si fa presente che la situazione attuale è frutto di variazione DOCFA in atti dal 8/3/2016.

DATI CATASTALI**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 70**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	56	4		A2	3	8,5 vani		680,43	T-1	

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale depositata presso i competenti uffici in data 13/4/1987, si è pertanto provveduto a depositare apposita variazione catastale, con procedura DOCFA, provvedendo anche a costituire una unità immobiliare separata per l'autorimessa.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	56	5		C6	2	42 mq		80,26	T	

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale depositata presso i competenti uffici in data 13/4/1987, si è pertanto provveduto a depositare apposita variazione catastale, con procedura DOCFA, provvedendo anche a costituire una unità immobiliare separata per l'autorimessa rispetto all'appartamento di cui al bene n. 5.

PRECISAZIONI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 70

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

La titolarità dell'immobile tratta dall'atto di compravendita sottoscritto il 15/7/1992 davanti al notaio Giuseppeantonio Scardapane (n. 108.978 di Rep.) e la certificazione notarile del 10/7/2015 allegata agli atti riportano dati non congruenti tra di loro, sono quindi da considerarsi quindi errati i seguenti atti:

- atto di pignoramento immobiliare;
- trascrizione nn. 2801/1999 del 27 marzo 2015 relativa al pignoramento;
- iscrizione nn. 2152/288 del 24 febbraio 2012 (creditore intervenuto);
- iscrizione nn. 8878/1291 del 29 agosto 2012 (a favore del creditore precedente);
- iscrizione nn. 10098/1433 del 10 ottobre 2012 (creditore intervenuto);
- iscrizione nn. 10495/1470 del 17 ottobre 2012 (creditore intervenuto);
- iscrizione nn. 5276/587 del 30 maggio 2013 (creditore intervenuto).

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

La titolarità dell'immobile tratta dall'atto di compravendita sottoscritto il 15/7/1992 davanti al notaio Giuseppeantonio Scardapane (n. 108.978 di Rep.) e la certificazione notarile del 10/7/2015 allegata agli atti riportano dati non congruenti tra di loro, sono quindi da considerarsi quindi errati i seguenti atti:

- atto di pignoramento immobiliare;
- trascrizione nn. 2801/1999 del 27 marzo 2015 relativa al pignoramento;
- iscrizione nn. 2152/288 del 24 febbraio 2012 (creditore intervenuto);
- iscrizione nn. 8878/1291 del 29 agosto 2012 (a favore del creditore precedente);
- iscrizione nn. 10098/1433 del 10 ottobre 2012 (creditore intervenuto);
- iscrizione nn. 10495/1470 del 17 ottobre 2012 (creditore intervenuto);
- iscrizione nn. 5276/587 del 30 maggio 2013 (creditore intervenuto).

PATTI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 70

L'immobile, insieme al bene n.14 (autorimessa mapp.56 sub 5), risulta occupato dal Sig. **** Omissis ****, con contratto di affitto decorrente dal 1/4/1996 della durata di anni 4, rinnovato tacitamente fino ad oggi (All.2 - lotto 5).

L'importo mensile concordato era di L. 500.000 (pari ad € 258,23). Alla data del sopralluogo (29/12/2015), l'ultima mensilità corrisposta risultava pari ad € 310,00 (All.2 - lotto 5).

L'importo mensile di cui sopra (pari a € 310,00) appare sottostimato rispetto ai valori di mercato correnti, con una differenza di circa 350 €/mese.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

L'immobile, insieme al bene n.5 (appartamento e rustici mapp.56 sub 4), risulta occupato dal Sig. **** Omissis ****, con contratto di affitto decorrente dal 1/4/1996 della durata di anni 4, rinnovato tacitamente fino ad oggi (All.2 - lotto 5).

L'importo mensile concordato era di L. 500.000 (pari ad € 258,23). Alla data del sopralluogo (29/12/2015), l'ultima mensilità corrisposta risultava pari ad € 310,00 (All.2 - lotto 5).

L'importo mensile di cui sopra (pari a € 310,00) appare sottostimato rispetto ai valori di mercato correnti, con una differenza di circa 350 €/mese.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 70

L'immobile, insieme al bene n.14 (autorimessa mapp.56 sub 5), risulta occupato dal Sig. **** Omissis ****, con contratto di affitto decorrente dal 1/4/1996 della durata di anni 4, rinnovato tacitamente fino ad oggi (All.2 - lotto 5).

L'importo mensile concordato era di L. 500.000 (pari ad € 258,23). Alla data del sopralluogo (29/12/2015), l'ultima mensilità corrisposta risultava pari ad € 310,00 (All.2 - lotto 5).

L'importo mensile di cui sopra (pari a € 310,00) appare sottostimato rispetto ai valori di mercato correnti, con una differenza di circa 350 €/mese.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

L'immobile, insieme al bene n.5 (appartamento e rustici mapp.56 sub 4), risulta occupato dal Sig. **** Omissis ****, con contratto di affitto decorrente dal 1/4/1996 della durata di anni 4, rinnovato tacitamente fino ad oggi (All.2 - lotto 5).

L'importo mensile concordato era di L. 500.000 (pari ad € 258,23). Alla data del sopralluogo (29/12/2015), l'ultima mensilità corrisposta risultava pari ad € 310,00 (All.2 - lotto 5).

L'importo mensile di cui sopra (pari a € 310,00) appare sottostimato rispetto ai valori di mercato correnti, con una differenza di circa 350 €/mese.

PARTI COMUNI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 70

L'immobile pignorato risulta inserito nel fabbricato che comprende anche i beni n.6 e n.14 (appartamento mapp.56 sub 6 ed autorimessa mapp.56 sub 5) con i quali condivide il cortile comune, posto in parte sul retro del fabbricato ed in parte fronte strada, individuato nell'elaborato planimetrico col mapp.56 sub 7 (All.8 - lotto 5).

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

L'immobile gode della quota di cortile comune che gli permette l'accesso alla pubblica via.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 70

Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato.

Si segnala l'usufrutto sul 50% del bene a favore della signora **** Omissis ****.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 70

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni statiche ed in condizioni di manutenzione accettabili.

L'altezza utile interna è di 3,00 m. Esso è dotato di ampio balcone che si affaccia sul cortile comune verso la pubblica via sul lato nord e di cortile comune e locali rustici sul lato sud.

Le pareti verso l'esterno sono in muratura di mattoni pieni a due teste, intonacata e tinteggiata sui due lati.

Le pareti interne dell'appartamento sono in laterizio intonacate e tinteggiate sui due lati.

I pavimenti sono quasi interamente in piastrelle di graniglia posate a correre con tinte di varie tonalità.

La stanza da letto posta al 1° piano, sul lato nord ovest, è pavimentata con piastrelle di ceramica a correre.

Le pareti del bagno e della cucina sono state rivestite con piastrelle in ceramica colorata.

Il bagno del 1° piano ha pavimento e rivestimento in ceramica.

I serramenti esterni hanno telaio in legno con vetro semplice e tapparelle esterne in legno di colore verde.

Da un punto di vista impiantistico l'unità immobiliare è dotata:

- di impianto elettrico, realizzato sotto traccia, con prese di corrente e interruttori in buona efficienza;
- di impianto idrico-sanitario, con reti separate per acqua calda e fredda, poste sottotraccia. I sanitari del bagno sono in ceramica di tipo corrente.
- di riscaldamento, alimentato da una caldaia in locale esterno ed una rete di distribuzione interna con radiatori parte in ghisa e parte in acciaio.

(All.1 - lotto 5 - Foto da 3 a 20)

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni statiche e di manutenzione.

L'altezza utile interna è di 3,00 m.

Le pareti verso l'esterno sono in muratura di mattoni pieni a due teste, intonacata e tinteggiata sui due lati.

L'accesso dalla pubblica via è protetto da un portoncino cieco metallico e da un portone carraio metallico a due ante con specchiature in vetro trasparente poste alla sommità.

Il collegamento con la zona residenziale è assicurato da porta interna lignea.

La pavimentazione è realizzata in calcestruzzo liscio.

(All.1 lotto 5 - foto 24 ÷ 27)

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 70

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

Canoni di locazione

Canone mensile: € 310,00

L'immobile, insieme al bene n.14 (autorimessa mapp.56 sub 5), risulta occupato dal Sig. **** Omissis ****, con contratto di affitto decorrente dal 1/4/1996 della durata di anni 4, rinnovato tacitamente fino ad oggi (All.2 - lotto 5).

L'importo mensile concordato era di L. 500.000 (pari ad € 258,23). Alla data del sopralluogo (29/12/2015), l'ultima mensilità corrisposta risultava pari ad € 310,00 (All.2 - lotto 5).

L'importo mensile di cui sopra (pari a € 310,00) appare sottostimato rispetto ai valori di mercato correnti, con una differenza di circa 350 €/mese.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

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

L'immobile, insieme al bene n.5 (appartamento e rustici mapp.56 sub 4), risulta occupato dal Sig. **** Omissis ****, con contratto di affitto decorrente dal 1/4/1996 della durata di anni 4, rinnovato tacitamente fino ad oggi (All.2 - lotto 5).

L'importo mensile concordato era di L. 500.000 (pari ad € 258,23). Alla data del sopralluogo (29/12/2015), l'ultima mensilità corrisposta risultava pari ad € 310,00 (All.2 - lotto 5).

L'importo mensile di cui sopra (pari a € 310,00) appare sottostimato rispetto ai valori di mercato correnti, con una differenza di circa 350 €/mese.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 70

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/07/1992 al 22/09/2006	**** Omissis ****	Atto notarile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppantonio Scardapane	15/07/1992	108.978	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova	05/08/1992	7.322/4.948	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 22/09/2006	**** Omissis ****	Riunione di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Le quote di proprietà indicate nel periodo successivo al 22/9/2006 sono desunte da quanto disposto nell'atto di compravendita sottoscritto davanti al notaio Scardapane, Rep. 108.978 del 15/7/1992 (Allegato 10 - Lotto 5 e 6), ove si afferma che l'usufrutto è generale vitalizio congiuntivo, con diritto di accrescimento nel superstite della quota di usufrutto del premoriente. Superstite che, pertanto, successivamente alla morte del sig. **** Omissis ****, diviene usufruttuaria dell'intero immobile, contrariamente a quanto riportato sia nella certificazione notarile allegata agli atti della procedura, che nella documentazione catastale.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/07/1992 al 22/09/2006	**** Omissis ****	Atto notarile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppantonio Scardapane	15/07/1992	108.978	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova	05/08/1992	7.322/4.948	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/09/2006	**** Omissis ****	Riunione di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

L'intestazione delle quote di proprietà, nel periodo successivo al 22/9/2006 desunti dalla certificazione notarile del 10/7/2015 e allegata agli atti della procedura, non sono congruenti con quanto disposto nell'atto di compravendita del 15/07/2092 sottoscritto davanti al notaio Scardapane (n. 108.978 di Rep.) ove si afferma che l'usufrutto è generale vitalizio congiuntivo, con diritto di accrescimento nel superstite della quota di usufrutto del premoriente.

(Allegato 10 - Lotto 5 e 6)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 70

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

La certificazione notarile riporta le seguenti formalità:

"Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 27 marzo 2015 ai nn. 2.801/1.999, a favore della Società **** Omissis **** con sede in Curtatone codice fiscale **** Omissis **** (Errata la quota relativa al mappale 56/2 indicata come 1/2 ciascuno di piena proprietà anziché le esatte quote di 1/4 ciascuno di piena proprietà e 1/4 ciascuno di nuda proprietà).

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 24 febbraio 2012 ai nn. 2.152/288 per euro 36.000,00 (trentaseimila virgola zero zero) a favore di **** Omissis **** con domicilio ipotecario eletto in Mantova presso studio avvocato Genovesi;

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 29 agosto 2012 ai nn. 8.878/1.291 per euro 420.000,00 (quattrocentoventimila virgola zero zero) a favore di Società **** Omissis **** con sede in Curtatone **** Omissis ****, con domicilio ipotecario eletto in Mantova presso studio avvocato Alloro;

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 10 ottobre 2012 ai nn. 10.098/1.433 per euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero) a favore di **** Omissis ****, con domicilio ipotecario eletto in Mantova presso studio avvocato Denti (grava anche beni non oggetto della presente procedura);

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 17 ottobre 2012 ai nn.10.495/1.470 per euro 350.000,00 (trecentocinquantamila virgola zero zero) a favore di **** Omissis ****, con domicilio ipotecario eletto in Mantova presso studio avvocato Denti;

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 30 maggio 2013 ai nn. 5.276/587 per euro 22.000,00 (ventiduemila virgola zero zero) a favore di **** Omissis ****, con domicilio ipotecario eletto presso la sede societaria (Solo a carico di **** Omissis ****)."

In effetti da quanto emerge dall'atto di acquisto del cespite in esame, sottoscritto il 15/7/1992 davanti al notaio Giuseppeantonio Scardapane (n. 108.978 di repertorio), i debitori sono titolari esclusivamente di 1/2 ciascuno di nuda proprietà.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrisponde re per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

La certificazione notarile riporta le seguenti formalità:

"Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 27 marzo 2015 ai nn 2.801/1.999, a favore della Società **** Omissis **** con sede in Curtatone codice fiscale **** Omissis **** (Errata la quota relativa al mappale 56/2 indicata come 1/2 ciascuno di piena proprietà anziché le esatte quote di 1/4 ciascuno di piena proprietà e 1/4 ciascuno di nuda proprietà).

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 24 febbraio 2012 ai nn. 2.152/288 per euro 36.000,00 (trentaseimila virgola zero zero) a favore di **** Omissis **** con domicilio ipotecario eletto in Mantova presso studio avvocato Genovesi;

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 29 agosto 2012 ai nn. 8.878/1.291 per euro 420.000,00 (quattrocentoventimila virgola zero zero) a favore di Società **** Omissis **** con sede in Curtatone **** Omissis ****, con domicilio ipotecario eletto in Mantova presso studio avvocato Alloro;

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 10 ottobre 2012 ai nn. 10.098/1.433 per euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero) a favore di **** Omissis ****, con domicilio ipotecario eletto in Mantova presso studio avvocato Denti (grava anche beni non oggetto della presente procedura);

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 17 ottobre 2012 ai nn.10.495/1.470 per euro 350.000,00 (trecentocinquantamila virgola zero zero) a favore di **** Omissis ****, con domicilio ipotecario eletto in Mantova presso studio avvocato Denti;

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 30 maggio 2013 ai nn. 5.276/587 per euro 22.000,00 (ventiduemila

virgola zero zero) a favore di **** Omissis ****, con domicilio ipotecario eletto presso la sede societaria (Solo a carico di **** Omissis ****)."

In effetti da quanto emerge dall'atto di acquisto del cespite in esame, sottoscritto il 15/7/1992 davanti al notaio Giuseppeantonio Scardapane (n. 108.978 di repertorio), i debitori sono titolari esclusivamente di 1/2 ciascuno di nuda proprietà.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 70

L'immobile ricade in uno degli ambiti residenziali consolidati "AREC", in una parte del territorio comunale che non presenta valori storico ambientali o monumentali da salvaguardare, con caratteristiche di tipo residenziale omogeneo.

Tale ambito, indicato come "AREC 4", è caratterizzato dalla conservazione dei pesi insediativi.

In tale contesto:

A) Sono ammissibili i seguenti interventi:

> interventi edilizi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con divieto di trasferimento volumetrico e nuova costruzione, il tutto entro i limiti e con le specifiche riportate negli articoli evidenziati nell'estratto del Piano delle Regole (P.R.) del P.G.T.P.R. allegato (All.3 - lotti 1÷9)

> interventi edilizi soggetti a Pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato, quando ne ricorrano i presupposti ai sensi dell'art. 7 del P.R. (All.3 - lotti 1÷9)

B) E' ammissibile il mantenimento degli indici e dei parametri esistenti, con le sole possibilità di incremento volumetrico specificate negli articoli evidenziati nell'estratto del P.R. allegato (All.3 - lotti 1÷9)

C) Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziali, con relative attività complementari ed accessorie elencate all'art. 15.2 lettera A del P.R. (All.3 - lotti 1÷9), con l'esclusione delle medie e grandi strutture di vendita e delle attività artigianali eccedenti i 400 mq di SLP;

D) Sono vietate:

> le attività produttive (industriali e artigianali) incompatibili con la residenza (in particolare le attività classificate come insalubri di 1[^] e 2[^] classe) e, più in generale, tutte quelle considerate a rischio di incidenti rilevanti dalla normativa vigente nonché i depositi e lo stoccaggio di materiali a cielo libero;

> le attività agricole (non rientra nell'attività agricola la conduzione dei piccoli orti annessi alla residenza);

> i macelli, le stalle e gli allevamenti di ogni tipo, comprese le scuderie.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 72

L'immobile ricade in uno degli ambiti residenziali consolidati "AREC", in una parte del territorio comunale che non presenta valori storico ambientali o monumentali da salvaguardare, con caratteristiche di tipo residenziale omogeneo.

Tale ambito, indicato come "AREC 4", è caratterizzato dalla conservazione dei pesi insediativi.

In tale contesto:

A) Sono ammissibili i seguenti interventi:

> interventi edilizi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con divieto di trasferimento volumetrico e nuova costruzione, il tutto entro i limiti e con le specifiche riportate negli articoli evidenziati nell'estratto del Piano delle Regole (P.R.) del P.G.T.P.R. allegato (All.3 - lotti 1÷9)

> interventi edilizi soggetti a Pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato, quando ne ricorrano i presupposti ai sensi dell'art. 7 del P.R. (All.3 - lotti 1÷9)

B) E' ammissibile il mantenimento degli indici e dei parametri esistenti, con le sole possibilità di incremento volumetrico specificate negli articoli evidenziati nell'estratto del P.R. allegato (All.3 - lotti 1÷9)

C) Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziali, con relative attività complementari ed accessorie elencate all'art. 15.2 lettera A del P.R. (All.3 - lotti 1÷9), con l'esclusione delle medie e grandi strutture di vendita e delle attività artigianali eccedenti i 400 mq di SLP;

D) Sono vietate:

> le attività produttive (industriali e artigianali) incompatibili con la residenza (in particolare le attività classificate come insalubri di 1^a e 2^a classe) e, più in generale, tutte quelle considerate a rischio di incidenti rilevanti dalla normativa vigente nonché i depositi e lo stoccaggio di materiali a cielo libero;

> le attività agricole (non rientra nell'attività agricola la conduzione dei piccoli orti annessi alla residenza);

> i macelli, le stalle e gli allevamenti di ogni tipo, comprese le scuderie.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 70

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

Confrontato lo stato dei luoghi con le planimetrie catastali depositate presso i competenti uffici in data 13/4/1987, si sono riscontrate esclusivamente modifiche interne che non inficiano la legittimità edilizia.

Presso gli uffici del Comune di Roncoferraro non è stata reperita alcuna documentazione relativa all'immobile interessato, come risulta dalla nota rilasciata allo scrivente (All.4 - lotti 5÷7), tuttavia dall'atto di compravendita stipulato in data 15/7/1992 davanti al notaio Giuseppeantonio Scardapane (n. 108.978 di Rep.), si apprende che le opere relative al fabbricato sono iniziate in data anteriore al 1 settembre 1967 e che lo stesso è stato oggetto di concessione in sanatoria n.1 in data 28 febbraio 1989.

(Allegato 10 - Lotto 5 e 6).

Confrontato lo stato dei luoghi con le planimetrie catastali depositate presso i competenti uffici in data 13/4/1987, si sono riscontrate esclusivamente modifiche interne che non inficiano la legittimità edilizia.

Presso gli uffici del Comune di Roncoferraro non è stata reperita alcuna documentazione relativa all'immobile interessato, come risulta dalla nota rilasciata allo scrivente (All.4 - lotti 5÷7), tuttavia dall'atto di compravendita stipulato in data 15/7/1992 davanti al notaio Giuseppeantonio Scardapane (n. 108.978 di Rep.), si apprende che le opere relative al fabbricato sono iniziate in data anteriore al 1 settembre 1967 e che lo stesso è stato oggetto di concessione in sanatoria n.1 in data 28 febbraio 1989.

(Allegato 10 - Lotto 5 e 6)

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 68
- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 68

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

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

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

TITOLARITÀ

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 68

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

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

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

La titolarità dell'immobile riportata più sopra è desunta dall'atto di compravendita del notaio Scardapane, rep.108.978 del 15/07/1992 (Allegato 10 - Lotto 5 e 6), nel quale è prevista l'assegnazione ai coniugi **** Omissis **** dell'usufrutto generale vitalizio congiuntivo, con diritto di accrescimento nel superstite della quota di usufrutto del premoriente, nonché la nuda proprietà ai figli **** Omissis **** nella misura di 1/2 ciascuno.

Ciò in contrasto con quanto riportato, sia nella certificazione notarile allegata agli atti della procedura, che nella documentazione catastale.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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

CONFINI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 68

L'immobile, completamente inserito nel fg.55, al piano terra confina:

- a nord, con il bene n.14 (mapp.56 sub 5);
- ad ovest, con il mapp.55;
- a sud ed a est, con il cortile comune.

Al piano primo confina:

- a nord, con il bene n.5 (mapp.56 sub 4);
- ad ovest, con il mapp.55;

- a sud e ad est, si affaccia sul cortile comune.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

L'immobile, completamente inserito nel fg.55, confina:

- a nord: con il bene n.10 (mapp.54 sub 6);
- ad ovest: in parte con il mapp.32 ed in parte con il mapp.41;
- a sud: con il bene n.8 (mapp.54 sub 4);
- ad est: con il mapp.57

CONSISTENZA

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 68

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	39,00 mq	53,00 mq	1,00	53,00 mq	3,00 m	T, 1
Totale superficie convenzionale:				53,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				53,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	17,00 mq	20,00 mq	1,00	20,00 mq	2,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				20,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 68

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/07/1992 al 31/10/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 56, Sub. 2

		Categoria A2
Dal 31/10/2002 al 22/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 56, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3 vani Rendita € 170,43
Dal 22/09/2006 al 08/03/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 56, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 170,43 Piano T-1
Dal 08/03/2016 al 23/01/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 56, Sub. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 122,40 Piano T-1

E' da rilevare che le quote di proprietà riportate nei documenti catastali (visura storica per immobile), trascritte fedelmente più sopra per i periodi considerati, risultano errate.

Dall'esame dell'atto di compravendita del notaio Giuseppantonio Scardapane, Rep. 108.978 del 15/7/1992 (Allegato 10 - Lotti 5 e 6), è possibile infatti accertare che l'usufrutto attribuito ai coniugi **** Omissis **** è generale vitalizio congiuntivo, con diritto di accrescimento nel superstite della quota di usufrutto del premoriente, mentre la nuda proprietà è assegnata ai figli **** Omissis **** nella misura di 1/2 ciascuno.

Ne deriva che, nel periodo antecedente la morte del sig. **** Omissis ****, avvenuta il 22/9//2006, la ripartizione delle quote di nuda proprietà e di usufrutto era la seguente:

- **** Omissis **** > nuda proprietà per 1/2;
- **** Omissis **** > nuda proprietà per 1/2;
- **** Omissis **** > usufrutto per 1/2;
- **** Omissis **** > usufrutto per 1/2.

Mentre, nel periodo successivo al 22/9/2006 la ripartizione delle quote di nuda proprietà e di usufrutto diveniva la seguente:

- **** Omissis **** > nuda proprietà per 1/2;
- **** Omissis **** > nuda proprietà per 1/2;
- **** Omissis **** > usufrutto per 1/1.

Ciò in contrasto con quanto riportato, sia nella certificazione notarile allegata agli atti della procedura, che nella documentazione catastale.

Si segnala inoltre che nella visura storica dell'immobile per il periodo 15/7/1992 - 31/10/2002 non sono presenti i dati relativi a categoria, classe e consistenza, pertanto la categoria indicata per tale periodo è desunta dal periodo successivo.

Da ultimo si fa presente che la situazione attuale è frutto di variazione DOCFA in atti dal 8/3/2016.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/05/1986 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 54, Sub. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 17 mq Rendita € 0,09 Piano T
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 54, Sub. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 17 mq Rendita € 48,29 Piano T
Dal 01/01/1994 al 22/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 54, Sub. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 17 mq Rendita € 44,78 Piano T
Dal 22/09/2006 al 04/04/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 54, Sub. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 17 mq Rendita € 44,78 Piano T

E' da rilevare che le quote di proprietà riportate nei documenti catastali (visura storica per immobile), trascritte fedelmente più sopra per i periodi che vanno dal 3/5/1986 al 22/9/2006, risultano errate.

Dall'esame dell'atto di compravendita del notaio Sergio Lodigiani, Rep.34.107 del 15/4/1977 (Allegato 10 - Lotti 1,2,3,4,6,7), è possibile infatti accertare (vedi in particolare la postilla n.2) che l'immobile venne acquistato dai sigg.ri **** Omissis ****, con le seguenti quote di nuda proprietà e di usufrutto:

- **** Omissis **** > nuda proprietà per 1/2;
- **** Omissis **** > nuda proprietà per 1/2;
- **** Omissis **** > usufrutto per 1/2;
- **** Omissis **** > usufrutto per 1/2.

Ne deriva pertanto che nel periodo antecedente il 22/9/2006 la parola "proprietario" riportata nei documenti catastali debba intendersi come "nudo proprietario".

DATI CATASTALI**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 68**

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

	55	56	6		A3	2	3 vani		122,4	T-1	
--	----	----	---	--	----	---	--------	--	-------	-----	--

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi non corrisponde con la planimetria catastale depositata presso i competenti uffici in data 13/4/1987, pertanto si è provveduto a depositare apposita variazione catastale.

(All.8 - lotto 6)

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	54	5		C6	4	17 mq		44,78	T	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 68

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

La titolarità dell'immobile tratta dall'atto di compravendita sottoscritto il 15/7/1992 davanti al notaio Giuseppeantonio Scardapane (n. 108.978 di Rep.) e la certificazione notarile del 10/7/2015 allegata agli atti riportano dati non congruenti tra di loro, sono quindi da considerarsi quindi errati i seguenti atti:

- atto di pignoramento immobiliare;
- trascrizione nn. 2801/1999 del 27 marzo 2015 relativa al pignoramento;
- iscrizione nn. 2152/288 del 24 febbraio 2012 (creditore intervenuto);
- iscrizione nn. 8878/1291 del 29 agosto 2012 (a favore del creditore procedente);
- iscrizione nn. 10098/1433 del 10 ottobre 2012 (creditore intervenuto);
- iscrizione nn. 10495/1470 del 17 ottobre 2012 (creditore intervenuto);

- iscrizione nn. 5276/587 del 30 maggio 2013 (creditore intervenuto).

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 68

Ad oggi l'immobile risulta libero da persone ed occupato esclusivamente da alcuni elementi di arredo; non risultano contratti di locazione in essere.

Sussiste Usufrutto a favore della **** Omissis ****.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

All'atto del sopralluogo l'immobile risultava libero. Non risultano contratti di locazione in essere.

Sussiste Usufrutto a favore della **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 68

Ad oggi l'immobile risulta libero da persone ed occupato esclusivamente da alcuni elementi di arredo; non risultano contratti di locazione in essere.

Sussiste Usufrutto a favore della **** Omissis ****.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

All'atto del sopralluogo l'immobile risultava libero. Non risultano contratti di locazione in essere.

Sussiste Usufrutto a favore della **** Omissis ****.

PARTI COMUNI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 68

L'immobile pignorato risulta inserito nel fabbricato che comprende anche i beni n.5 e n.14 (appartamento mapp.56 sub 4 ed autorimessa mapp.56 sub 5) con i quali condivide il cortile comune, posto sul retro del fabbricato, individuato nell'elaborato planimetrico col mapp.56 sub 7 (All.8 - lotto 6).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 68

Non si rilevano servitù passive gravanti sul bene pignorato, mentre lo stesso gode della servitù attiva di passaggio sull'area cortiva del mappale n.55.

Sussiste Usufrutto a favore della **** Omissis ****.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Non si rilevano servitù passive gravanti sul bene pignorato, mentre lo stesso gode della servitù attiva di passaggio sull'area cortiva dei mappali n.55 e n.57.

Si segnala, inoltre, l'usufrutto sul 50% del bene a favore della signora **** Omissis ****.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 68

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni statiche e di manutenzione, risultando agibile.

L'altezza utile interna è di 3,00 m.

Le pareti verso l'esterno sono in muratura di mattoni pieni a due teste, intonacata e tinteggiata sui due lati.

Le pareti interne dell'appartamento sono in laterizio intonacate e tinteggiate sui due lati.

I pavimenti della zona giorno e sono in mattonelle di ceramica posate a correre con tinte in tonalità chiara.

Le pareti del bagno e dell'angolo cottura sono rivestite con piastrelle in ceramica colorata.

La porta di ingresso è formata da due ante in legno con specchiatura in vetro e risulta protetta da un secondo serramento esterno con due ante cieche in legno.

Le finestre hanno telaio in legno con vetro semplice e tapparelle in legno.

La scala, che collega il piano terra col primo piano, è dotata di un piccolo vano sottoscala con accesso dall'esterno; è rivestita in graniglia, ed è protetta verso l'esterno da una vetrata con telaio metallico.

Da un punto di vista impiantistico l'unità immobiliare è dotata:

- di impianto elettrico, realizzato sotto traccia, con prese di corrente e interruttori in buona efficienza;
- di impianto idrico-sanitario, con reti separate per acqua calda e fredda, poste sottotraccia, dotato di boiler elettrico per la produzione della prima. I sanitari del bagno sono in ceramica di tipo corrente.

Non risulta presente alcun impianto per il riscaldamento invernale.

(All.1 - lotto 6 - Foto da 4 a 12)

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

L'immobile fa parte di una schiera di 6 autorimesse affiancate, è realizzato con blocchi di cemento privi di intonaco, è dotato di una pavimentazione grezza in calcestruzzo ed è protetto da una copertura con elementi ondulati di cementoamianto.(All.1 lotto 6 - foto 16 ÷ 19)

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 68

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

Ad oggi l'immobile risulta libero da persone ed occupato esclusivamente da alcuni elementi di arredo; non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

L'immobile risulta libero

All'atto del sopralluogo l'immobile risultava libero. Non risultano contratti di locazione in essere.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 68

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/07/1992 al 22/09/2006	**** Omissis ****	Atto notarile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppantonio Scar dapane	15/07/1992	108.978	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova	05/08/1992	7.322/4.948	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/09/2006	**** Omissis ****	Riunione di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

La titolarità dell'immobile riportata più sopra nei due periodi considerati è desunta dall'atto di compravendita del notaio Scardapane, rep.108.978 del 15/07/1992 (Allegato 10 - Lotto 5 e 6), nel quale è prevista l'assegnazione ai coniugi **** Omissis **** dell'usufrutto generale vitalizio congiuntivo, con diritto di accrescimento nel superstite della quota di usufrutto del premoriente, nonché la nuda proprietà ai figli **** Omissis **** nella misura di 1/2 ciascuno.

Ciò in contrasto con quanto riportato, sia nella certificazione notarile allegata agli atti della procedura, che nella documentazione catastale.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/04/1977 al 22/09/2006	**** Omissis ****	Atto notarile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sergio Lodigiani	15/04/1977	34.107	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova	02/05/1977		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 22/09/2006	**** Omissis ****	Riunione di usufrutto	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 68

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

Nella certificazione notarile vengono elencate le seguenti formalità:

"Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 27 marzo 2015 ai nn. 2.801/1.999, a favore della Società **** Omissis **** con sede in Curtatone codice fiscale **** Omissis **** (Errata la quota relativa al mappale 56/2 indicata come 1/2 ciascuno di piena proprietà anziché le esatte quote di 1/4 ciascuno di piena proprietà e 1/4 ciascuno di nuda proprietà).

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 24 febbraio 2012 ai nn. 2.152/288 per euro 36.000,00 (trentaseimila virgola zero zero) a favore di **** Omissis **** con domicilio ipotecario eletto in Mantova presso studio avvocato Genovesi;

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 29 agosto 2012 ai nn. 8.878/1.291 per euro 420.000,00 (quattrocentoventimila virgola zero zero) a favore di Società **** Omissis **** con sede in Curtatone **** Omissis ****, con domicilio ipotecario eletto in Mantova presso studio avvocato Alloro;

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 10 ottobre 2012 ai nn. 10.098/1.433 per euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero) a favore di **** Omissis ****, con domicilio ipotecario eletto in Mantova presso studio avvocato Denti (grava anche beni non oggetto della presente procedura);

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 17 ottobre 2012 ai nn. 10.495/1.470 per euro 350.000,00 (trecentocinquantamila virgola zero zero) a favore di **** Omissis ****, con domicilio ipotecario eletto in Mantova presso studio avvocato Denti;

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 30 maggio 2013 ai nn. 5.276/587 per euro 22.000,00 (ventiduemila virgola zero zero) a favore di **** Omissis ****, con domicilio ipotecario eletto presso la sede societaria (Solo a carico di **** Omissis ****)."

In effetti da quanto emerge dall'atto di acquisto del cespite in esame, sottoscritto il 15/7/1992 davanti al notaio Giuseppeantonio Scardapane (n. 108.978 di repertorio), i debitori sono titolari esclusivamente di 1/2 ciascuno di nuda proprietà.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro

annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 27 marzo 2015 ai nn 2.801/1.999, a favore della Società **** Omissis **** con sede in Curtatone codice fiscale **** Omissis **** (Errata la quota relativa al mappale 56/2 indicata come 1/2 ciascuno di piena proprietà anziché le esatte quote di 1/4 ciascuno di piena proprietà e 1/4 ciascuno di nuda proprietà).

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 24 febbraio 2012 ai nn. 2.152/288 per euro 36.000,00 (trentaseimila virgola zero zero) a favore di **** Omissis **** con domicilio ipotecario eletto in Mantova presso studio avvocato Genovesi;

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 29 agosto 2012 ai nn. 8.878/1.291 per euro 420.000,00 (quattrocentoventimila virgola zero zero) a favore di Società **** Omissis **** con sede in Curtatone **** Omissis ****, con domicilio ipotecario eletto in Mantova presso studio avvocato Alloro;

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 10 ottobre 2012 ai nn. 10.098/1.433 per euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero) a favore di **** Omissis ****, con domicilio ipotecario eletto in Mantova presso studio avvocato Denti (grava anche beni non oggetto della presente procedura);

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 17 ottobre 2012 ai nn.10.495/1.470 per euro 350.000,00 (trecentocinquantamila virgola zero zero) a favore di **** Omissis ****, con domicilio ipotecario eletto in Mantova presso studio avvocato Denti;

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 30 maggio 2013 ai nn. 5.276/587 per euro 22.000,00 (ventiduemila virgola zero zero) a favore di **** Omissis ****, con domicilio ipotecario eletto presso la sede societaria (Solo a carico di **** Omissis ****).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 68

L'immobile ricade in uno degli ambiti residenziali consolidati "AREC", in una parte del territorio comunale che non presenta valori storico ambientali o monumentali da salvaguardare, con caratteristiche di tipo residenziale omogeneo.

Tale ambito, indicato come "AREC 4", è caratterizzato dalla conservazione dei pesi insediativi.

In tale contesto:

A) Sono ammissibili i seguenti interventi:

> interventi edilizi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con divieto di trasferimento volumetrico e nuova costruzione, il tutto entro i limiti e con le specifiche riportate negli articoli evidenziati nell'estratto del Piano delle Regole (P.R.) del P.G.T.P.R. allegato (All.3 - lotti 1÷9)

> interventi edilizi soggetti a Pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato, quando ne ricorrano i presupposti ai sensi dell'art. 7 del P.R. (All.3 - lotti 1÷9)

B) E' ammissibile il mantenimento degli indici e dei parametri esistenti, con le sole possibilità di incremento volumetrico specificate negli articoli evidenziati nell'estratto del P.R. allegato (All.3 - lotti 1÷9)

C) Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziali, con relative attività complementari ed accessorie elencate all'art. 15.2 lettera A del P.R. (All.3 - lotti 1÷9), con l'esclusione delle medie e grandi strutture di vendita e delle attività artigianali eccedenti i 400 mq di SLP;

D) Sono vietate:

> le attività produttive (industriali e artigianali) incompatibili con la residenza (in particolare le attività classificate come insalubri di 1^ e 2^ classe) e, più in generale, tutte quelle considerate a rischio di incidenti rilevanti dalla normativa vigente nonché i depositi e lo stoccaggio di materiali a cielo libero;

> le attività agricole (non rientra nell'attività agricola la conduzione dei piccoli orti annessi alla residenza);

> i macelli, le stalle e gli allevamenti di ogni tipo, comprese le scuderie.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

L'immobile ricade in uno degli ambiti residenziali consolidati "AREC", in una parte del territorio comunale che non presenta valori storico ambientali o monumentali da salvaguardare, con caratteristiche di tipo residenziale omogeneo.

Tale ambito, indicato come "AREC 4", è caratterizzato dalla conservazione dei pesi insediativi.

In tale contesto:

A) Sono ammissibili i seguenti interventi:

> interventi edilizi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con divieto di trasferimento volumetrico e nuova costruzione, il tutto entro i limiti e con le specifiche riportate negli articoli evidenziati nell'estratto del Piano delle Regole (P.R.) del P.G.T.P.R. allegato (All.3 - lotti 1÷9)

> interventi edilizi soggetti a Pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato, quando ne ricorrano i presupposti ai sensi dell'art. 7 del P.R. (All.3 - lotti 1÷9)

B) E' ammissibile il mantenimento degli indici e dei parametri esistenti, con le sole possibilità di incremento volumetrico specificate negli articoli evidenziati nell'estratto del P.R. allegato (All.3 - lotti 1÷9)

C) Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziali, con relative attività complementari ed accessorie elencate all'art. 15.2 lettera A del P.R. (All.3 - lotti 1÷9), con l'esclusione delle medie e grandi strutture di vendita e delle attività artigianali eccedenti i 400 mq di SLP;

D) Sono vietate:

> le attività produttive (industriali e artigianali) incompatibili con la residenza (in particolare le attività classificate come insalubri di 1^ e 2^ classe) e, più in generale, tutte quelle considerate a rischio di incidenti rilevanti dalla normativa vigente nonché i depositi e lo stoccaggio di materiali a cielo libero;

> le attività agricole (non rientra nell'attività agricola la conduzione dei piccoli orti annessi alla residenza);

> i macelli, le stalle e gli allevamenti di ogni tipo, comprese le scuderie.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 68

Confrontato lo stato dei luoghi con le planimetrie catastali depositate presso i competenti uffici in data 13/4/1987, si sono riscontrate esclusivamente modifiche interne che non inficiano la legittimità edilizia.

Presso gli uffici del Comune di Roncoferraro non è stata reperita alcuna documentazione relativa all'immobile interessato, come risulta dalla nota rilasciata allo scrivente (All.4 - lotti 5÷7), tuttavia dall'atto di compravendita stipulato in data 15/7/1992 davanti al notaio Giuseppeantonio Scardapane - n. 108.978 di Rep.(Allegato 10 - Lotto 5 e 6), si apprende che le opere relative al fabbricato sono iniziate in data anteriore al 1 settembre 1967 e che lo stesso è stato oggetto di concessione in sanatoria n.1 in data 28 febbraio 1989.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

L'immobile risulta oggetto di condono edilizio, esplicitamente autorizzato con concessione n.36 del 19/6/1998 (All.4 - lotti 1;4;6;7).

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Fabbricato Industriale ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 7 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

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

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

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

TITOLARITÀ

BENE N° 7 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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

CONFINI

BENE N° 7 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBITATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Il fabbricato è completamente circondato dalla propria area di pertinenza, che a sua volta confina, nel fg.55:

- a nord: con i mapp 54, 55 e 56;
- ad ovest: con i mapp. 54, 41, 122, 44, 45, 47 e 49;
- a sud: con il mapp. 226;
- ad est: con i mapp. 266, 309 e 260.

BENE N° 8 - GARAGE UBITATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

L'immobile confina, nel fg.55:

- a nord: con il bene n.9 (mapp.54 sub 5);
- ad ovest: con il mapp.41;
- a sud e ad est: con il mapp.57.

CONSISTENZA

BENE N° 7 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBITATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	726,00 mq	766,00 mq	1,00	766,00 mq	6,00 m	T
Terreno edificabile	1829,00 mq	1829,00 mq	0,15	274,35 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1040,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1040,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 8 - GARAGE UBITATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	16,00 mq	20,00 mq	1,00	20,00 mq	2,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				20,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 7 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/05/1986 al 22/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 57 Categoria D7 Rendita € 2.836,90 Piano T
Dal 22/09/2006 al 04/04/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 57 Categoria D7 Rendita € 2.836,90 Piano T

E' da rilevare che le quote di proprietà riportate nei documenti catastali (visura storica per immobile), trascritte fedelmente più sopra per i periodi che vanno dal 3/5/1986 al 22/9/2006, risultano errate.

Dall'esame dell'atto di compravendita del notaio Sergio Lodigiani, Rep.34.107 del 15/4/1977 (Allegato 10 - Lotti 1,2,3,4,6,7), è possibile infatti accertare (vedi in particolare la postilla n.2) che l'immobile venne acquistato dai sigg.ri **** Omissis ****, con le seguenti quote di nuda proprietà e di usufrutto:

- **** Omissis **** > nuda proprietà per 1/2;
- **** Omissis **** > nuda proprietà per 1/2;
- **** Omissis **** > usufrutto per 1/2;
- **** Omissis **** > usufrutto per 1/2.

Ne deriva pertanto che nel periodo antecedente il 22/9/2006 la parola "proprietario" riportata nei documenti catastali debba intendersi come "nudo proprietario".

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/05/1986 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 54, Sub. 4 Categoria C6 Cl.4, Cons. 16 mq Rendita € 9,00 Piano T
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 54, Sub. 4 Categoria C6 Cl.4, Cons. 16 mq Rendita € 45,45 Piano T
Dal 01/01/1994 al 22/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 54, Sub. 4 Categoria C6 Cl.4, Cons. 16 mq Rendita € 42,14

		Piano T
Dal 22/09/2006 al 04/04/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 55, Part. 54, Sub. 4 Categoria C6 Cl.4, Cons. 16 mq Rendita € 42,14 Piano T

E' da rilevare che le quote di proprietà riportate nei documenti catastali (visura storica per immobile), trascritte fedelmente più sopra per i periodi che vanno dal 3/5/1986 al 22/9/2006, risultano errate.

Dall'esame dell'atto di compravendita del notaio Sergio Lodigiani, Rep.34.107 del 15/4/1977 (Allegato 10 - Lotti 1,2,3,4,6,7), è possibile infatti accertare (vedi in particolare la postilla n.2) che l'immobile venne acquistato dai sigg.ri **** Omissis ****, con le seguenti quote di nuda proprietà e di usufrutto:

- **** Omissis **** > nuda proprietà per 1/2;
- **** Omissis **** > nuda proprietà per 1/2;
- **** Omissis **** > usufrutto per 1/2;
- **** Omissis **** > usufrutto per 1/2.

Ne deriva pertanto che nel periodo antecedente il 22/9/2006 la parola "proprietario" riportata nei documenti catastali debba intendersi come "nudo proprietario".

DATI CATASTALI

BENE N° 7 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	55	57			D7				2836,9			

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

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

	55	54	4		C6	4	16 mq		42,14	T	
--	----	----	---	--	----	---	-------	--	-------	---	--

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

BENE N° 7 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

BENE N° 7 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Sull'immobile, assieme ai beni del lotto n.9, risultano in essere le seguenti locazioni:

- Percentuale indivisa del 35% (trentacinque per cento) delle superfici complessive alla soc. **** Omissis **** con contratto di affitto stipulato in data 10/10/2012 della durata di anni 6 + 6 a decorrere dal 1/1/2013.

L'importo mensile concordato pari a € 160,00 appare sottostimato rispetto ai valori di mercato correnti, con una differenza di circa 100 €/mese.

- Percentuale indivisa del 45% (quarantacinque per cento) delle superfici complessive alla **** Omissis **** con contratto di affitto stipulato in data 27/10/2011 della durata di anni 6 + 6 a decorrere dal 1/4/2012.

L'importo mensile concordato pari a € 200,00 appare sottostimato rispetto ai valori di mercato correnti, con una differenza di circa 140 €/mese.

- Percentuale indivisa del 20% (venti per cento) delle superfici complessive allo Studio Tecnico**** Omissis **** con contratto di affitto stipulato in data 13/11/2012 della durata di anni 6 + 6 a decorrere dal 1/1/2013.

L'importo mensile concordato pari a € 80,00 appare sottostimato rispetto ai valori di mercato correnti, con una differenza di circa 70 €/mese.

Tutti gli atti citati riportano una stampigliatura con datario dell'ufficio postale.

Considerando il canone mensile complessivo previsto dai tre contratti d'affitto si arriva, per l'intero immobile, ad un importo di € 440,00, da ritenere sottostimato, con una differenza complessiva pari ad € 310,00

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava completamente occupato da materiali e attrezzature di carattere edile.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

All'atto del sopralluogo l'immobile risultava libero. Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 7 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Sull'immobile, assieme ai beni del lotto n.9, risultano in essere le seguenti locazioni:

- Percentuale indivisa del 35% (trentacinque per cento) delle superfici complessive alla soc. **** Omissis **** con contratto di affitto stipulato in data 10/10/2012 della durata di anni 6 + 6 a decorrere dal 1/1/2013.

L'importo mensile concordato pari a € 160,00 appare sottostimato rispetto ai valori di mercato correnti, con una differenza di circa 100 €/mese.

- Percentuale indivisa del 45% (quarantacinque per cento) delle superfici complessive alla **** Omissis **** con contratto di affitto stipulato in data 27/10/2011 della durata di anni 6 + 6 a decorrere dal 1/4/2012.

L'importo mensile concordato pari a € 200,00 appare sottostimato rispetto ai valori di mercato correnti, con una differenza di circa 140 €/mese.

- Percentuale indivisa del 20% (venti per cento) delle superfici complessive allo Studio Tecnico**** Omissis **** con contratto di affitto stipulato in data 13/11/2012 della durata di anni 6 + 6 a decorrere dal 1/1/2013.

L'importo mensile concordato pari a € 80,00 appare sottostimato rispetto ai valori di mercato correnti, con una differenza di circa 70 €/mese.

Tutti gli atti citati riportano una stampigliatura con datario dell'ufficio postale.

Considerando il canone mensile complessivo previsto dai tre contratti d'affitto si arriva, per l'intero immobile, ad un importo di € 440,00, da ritenere sottostimato, con una differenza complessiva pari ad € 310,00

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava completamente occupato da materiali e attrezzature di carattere edile.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

All'atto del sopralluogo l'immobile risultava libero. Non risultano contratti di locazione in essere.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 7 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Sull'area cortiva del bene pignorato (mapp.57 del fg.55) è presente una servitù passiva di passaggio a favore dei mappali 54, 226 e 267 del fg. 55, mentre l'intero immobile gode della servitù attiva di passaggio sull'area cortiva del mappale n.55.

Si segnala l'usufrutto sul 50% del bene a favore della signora **** Omissis ****.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Non si rilevano servitù passive gravanti sul bene pignorato, mentre lo stesso gode della servitù attiva di passaggio sull'area cortiva dei mappali n.55 e n.57.

Si segnala, inoltre, l'usufrutto sul 50% del bene a favore della signora **** Omissis ****.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 7 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

L'immobile pignorato, costituito da un unico ampio volume con copertura a doppia falda, si presenta in buone condizioni statiche ed in discrete condizioni di manutenzione, risultando agibile.

L'altezza media interna è di 6,00 m.

La struttura del fabbricato è costituita da un telaio portante con pilastri e capriate prefabbricate in calcestruzzo armato e tamponatura perimetrale in lastre prefabbricate dello stesso materiale.

La copertura è realizzata anch'essa con lastre prefabbricate sostenute dalle capriate.

Il pavimento è realizzato con battuto di cemento per la quasi totalità, mentre la parte residua, sul lato sud, si presenta in terra battuta.

L'illuminazione naturale è assicurata da due ampie fasce a pannelli trasparenti che corrono sotto gronda sui fronti est ed ovest.

L'accesso dall'esterno è assicurato da quattro grandi aperture protette da portoni scorrevoli in acciaio.

La struttura è dotata di impianto elettrico, con relativo quadro dotato di prese per la forza motrice, dal quale si dirama l'impianto, con cavi e canaline esterne, destinato ad alimentare i punti luce applicati al centro delle capriate.

L'intero impianto appare in buona efficienza.

Non è presente alcun impianto idrico o di riscaldamento e non sono presenti servizi igienici.

(All.1 - lotto 7 - Foto da 4 a 11)

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

L'immobile fa parte di una schiera di 6 autorimesse affiancate, è realizzato con blocchi di cemento privi di intonaco, è dotato di una pavimentazione grezza in calcestruzzo ed è protetto da una copertura con elementi ondulati di cementoamianto.(All.1 - lotto 7 - foto 14 ÷ 18)

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 7 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

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

Canoni di locazione

Canone mensile: € 440,00

Sull'immobile, assieme ai beni del lotto n.9, risultano in essere le seguenti locazioni:

- Percentuale indivisa del 35% (trentacinque per cento) delle superfici complessive alla soc. **** Omissis **** con contratto di affitto stipulato in data 10/10/2012 della durata di anni 6 + 6 a decorrere dal 1/1/2013.

L'importo mensile concordato pari a € 160,00 appare sottostimato rispetto ai valori di mercato correnti, con una differenza di circa 100 €/mese.

- Percentuale indivisa del 45% (quarantacinque per cento) delle superfici complessive alla **** Omissis **** con contratto di affitto stipulato in data 27/10/2011 della durata di anni 6 + 6 a decorrere dal 1/4/2012.

L'importo mensile concordato pari a € 200,00 appare sottostimato rispetto ai valori di mercato correnti, con una differenza di circa 140 €/mese.

- Percentuale indivisa del 20% (venti per cento) delle superfici complessive allo Studio Tecnico**** Omissis **** con contratto di affitto stipulato in data 13/11/2012 della durata di anni 6 + 6 a decorrere dal 1/1/2013.

L'importo mensile concordato pari a € 80,00 appare sottostimato rispetto ai valori di mercato correnti, con una differenza di circa 70 €/mese.

Tutti gli atti citati riportano una stampigliatura con datario dell'ufficio postale.

Considerando il canone mensile complessivo previsto dai tre contratti d'affitto si arriva, per l'intero immobile, ad un importo di € 440,00, da ritenere sottostimato, con una differenza complessiva pari ad € 310,00

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava completamente occupato da materiali e attrezzature di carattere edile.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

L'immobile risulta libero

All'atto del sopralluogo l'immobile risultava libero. Non risultano contratti di locazione in essere.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 7 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/04/1977 al 22/09/2006	**** Omissis ****	Atto notarile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sergio Lodigiani	15/04/1977	34.107	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova	02/05/1977		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 22/09/2006	**** Omissis ****	Riunione di usufrutto	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/04/1977 al 22/09/2006	**** Omissis ****	Atto notarile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sergio Lodigiani	15/04/1977	34.107	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio	02/05/1977		

		Provinciale di Mantova			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/09/2006	**** Omissis ****	Riunione di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 7 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 27 marzo 2015 ai nn. 2.801/1.999, a favore della Società **** Omissis **** con sede in Curtatone codice fiscale **** Omissis **** (Errata la quota relativa al mappale 56/2 indicata come 1/2 ciascuno di piena proprietà anziché le esatte quote di 1/4 ciascuno di piena proprietà e 1/4 ciascuno di nuda proprietà).

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 24 febbraio 2012 ai nn. 2.152/288 per euro 36.000,00 (trentaseimila virgola zero zero) a favore di **** Omissis **** con domicilio ipotecario eletto in Mantova presso studio avvocato Genovesi;

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 29 agosto 2012 ai nn. 8.878/1.291 per euro 420.000,00 (quattrocentoventimila virgola zero zero) a favore di Società **** Omissis **** con sede in Curtatone **** Omissis ****, con domicilio ipotecario eletto in Mantova presso studio avvocato Alloro;

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 10 ottobre 2012 ai nn. 10.098/1.433 per euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero) a favore di **** Omissis ****, con domicilio ipotecario eletto in Mantova presso studio avvocato Denti (grava anche beni non oggetto della presente procedura);

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 17 ottobre 2012 ai nn.10.495/1.470 per euro 350.000,00 (trecentocinquantamila virgola zero zero) a favore di **** Omissis ****, con domicilio ipotecario eletto in Mantova presso studio avvocato Denti;

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 30 maggio 2013 ai nn. 5.276/587 per euro 22.000,00 (ventiduemila virgola zero zero) a favore di **** Omissis ****, con domicilio ipotecario eletto presso la sede societaria (Solo a carico di **** Omissis ****).

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 27 marzo 2015 ai nn 2.801/1.999, a favore della Società **** Omissis **** con sede in Curtatone codice fiscale **** Omissis **** (Errata la quota relativa al mappale 56/2 indicata come 1/2 ciascuno di piena proprietà anziché le esatte quote di 1/4 ciascuno di piena proprietà e 1/4 ciascuno di nuda proprietà).

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 24 febbraio 2012 ai nn. 2.152/288 per euro 36.000,00 (trentaseimila virgola zero zero) a favore di **** Omissis **** con domicilio ipotecario eletto in Mantova presso studio avvocato Genovesi;

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 29 agosto 2012 ai nn. 8.878/1.291 per euro 420.000,00 (quattrocentoventimila virgola zero zero) a favore di Società **** Omissis **** con sede in Curtatone **** Omissis ****, con domicilio ipotecario eletto in Mantova presso studio avvocato Alloro;

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 10 ottobre 2012 ai nn. 10.098/1.433 per euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero) a favore di **** Omissis ****, con domicilio ipotecario eletto in Mantova presso studio avvocato Denti (grava anche beni non oggetto della presente procedura);

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 17 ottobre 2012 ai nn.10.495/1.470 per euro 350.000,00 (trecentocinquantamila virgola zero zero) a favore di **** Omissis ****, con domicilio ipotecario eletto in Mantova presso studio avvocato Denti;

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 30 maggio 2013 ai nn. 5.276/587 per euro 22.000,00 (ventiduemila

virgola zero zero) a favore di **** Omissis ****, con domicilio ipotecario eletto presso la sede societaria (Solo a carico di **** Omissis ****).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 7 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

L'immobile ricade in uno degli ambiti residenziali consolidati "AREC", in una parte del territorio comunale che non presenta valori storico ambientali o monumentali da salvaguardare, con caratteristiche di tipo residenziale omogeneo.

Tale ambito, indicato come "AREC 4", è caratterizzato dalla conservazione dei pesi insediativi.

In tale contesto:

A) Sono ammissibili i seguenti interventi:

> interventi edilizi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con divieto di trasferimento volumetrico e nuova costruzione, il tutto entro i limiti e con le specifiche riportate negli articoli evidenziati nell'estratto del Piano delle Regole (P.R.) del P.G.T.P.R. allegato (All.3 - lotti 1÷9)

> interventi edilizi soggetti a Pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato, quando ne ricorrano i presupposti ai sensi dell'art. 7 del P.R. (All.3 - lotti 1÷9)

B) E' ammissibile il mantenimento degli indici e dei parametri esistenti, con le sole possibilità di incremento volumetrico specificate negli articoli evidenziati nell'estratto del P.R. allegato (All.3 - lotti 1÷9)

C) Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziali, con relative attività complementari ed accessorie elencate all'art. 15.2 lettera A del P.R. (All.3 - lotti 1÷9), con l'esclusione delle medie e grandi strutture di vendita e delle attività artigianali eccedenti i 400 mq di SLP;

D) Sono vietate:

> le attività produttive (industriali e artigianali) incompatibili con la residenza (in particolare le attività classificate come insalubri di 1^a e 2^a classe) e, più in generale, tutte quelle considerate a rischio di incidenti rilevanti dalla normativa vigente nonché i depositi e lo stoccaggio di materiali a cielo libero;

> le attività agricole (non rientra nell'attività agricola la conduzione dei piccoli orti annessi alla residenza);

> i macelli, le stalle e gli allevamenti di ogni tipo, comprese le scuderie.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

L'immobile ricade in uno degli ambiti residenziali consolidati "AREC", in una parte del territorio comunale che non presenta valori storico ambientali o monumentali da salvaguardare, con caratteristiche di tipo residenziale omogeneo.

Tale ambito, indicato come "AREC 4", è caratterizzato dalla conservazione dei pesi insediativi.

In tale contesto:

A) Sono ammissibili i seguenti interventi:

> interventi edilizi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con divieto di trasferimento volumetrico e nuova costruzione, il tutto entro i limiti e con le specifiche riportate negli articoli evidenziati nell'estratto del Piano delle Regole (P.R.) del P.G.T.P.R. allegato (All.3 - lotti 1÷9)

> interventi edilizi soggetti a Pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato, quando ne ricorrano i presupposti ai sensi dell'art. 7 del P.R. (All.3 - lotti 1÷9)

B) E' ammissibile il mantenimento degli indici e dei parametri esistenti, con le sole possibilità di incremento volumetrico specificate negli articoli evidenziati nell'estratto del P.R. allegato (All.3 - lotti 1÷9)

C) Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziali, con relative attività complementari ed accessorie elencate all'art. 15.2 lettera A del P.R. (All.3 - lotti 1÷9), con l'esclusione delle medie e grandi strutture di vendita e delle attività artigianali eccedenti i 400 mq di SLP;

D) Sono vietate:

> le attività produttive (industriali e artigianali) incompatibili con la residenza (in particolare le attività classificate come insalubri di 1^a e 2^a classe) e, più in generale, tutte quelle considerate a rischio di incidenti rilevanti dalla normativa vigente nonché i depositi e lo stoccaggio di materiali a cielo libero;

> le attività agricole (non rientra nell'attività agricola la conduzione dei piccoli orti annessi alla residenza);

> i macelli, le stalle e gli allevamenti di ogni tipo, comprese le scuderie.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 7 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Al fine di attestare la data di costruzione dell'edificio e la sua regolarità edilizia si evidenzia quanto segue:

a) nell'atto di compravendita del notaio Lodigiani Rep.34.107 del 15/4/1977 (All.10 - lotti 1;2;3;4;6 e 7), relativo all'acquisto del cespite da parte dei sigg. **** Omissis ****, l'immobile in questione viene indicato come "appezzamento di area cortiva", evidentemente libero da edifici;

b) nel corso della ricerca degli atti urbanistici concernenti gli immobili pignorati, non è stato trovato alcun documento abilitativo o sanzionatorio relativo ad interventi edificatori effettuati sul terreno di cui al precedente punto a), come risulta dalla dichiarazione rilasciata dal responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Roncoferraro (All.4-lotti 5; 6; 7);

c) la prima documentazione catastale relativa al fabbricato in questione è stata presentata in data 13/4/1987;

d) lo stato dei luoghi accertato nel corso delle operazioni peritali è del tutto conforme con le planimetrie di cui al precedente punto c);

e) l'immobile risulta regolarmente rappresentato nella cartografia degli strumenti urbanistici generali comunali e provinciali.

Da quanto sopra deriva che:

> l'anno di costruzione dell'edificio è certamente successivo al 1977 (vedi punto a) e, tenuto conto dell'assenza di documenti urbanistici (vedi punto b) si può ragionevolmente fare riferimento al deposito della planimetria catastale, indicando l'ultimazione della costruzione nel 1987 (vedi punto c);

> tenuto poi conto che l'immobile corrisponde alla documentazione catastale (vedi punto d), che lo stesso risulta rappresentato negli strumenti urbanistici generali (vedi punto e) ed in assenza di qualsiasi altra documentazione (vedi punto b), si può ritenere che lo stesso sia regolare dal punto di vista edilizio.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

L'immobile risulta oggetto di condono edilizio, esplicitamente autorizzato con concessione n.36 del 19/6/1998 (All.4 - lotti 1;4;6;7).

LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 31/b
- **Bene N° 17** - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 31/b

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 31/B

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

BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 31/B

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

TITOLARITÀ

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 31/B

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/8)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/8)
- **** Omissis **** (Usufrutto 2/8)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 31/B

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/8)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/8)
- **** Omissis **** (Usufrutto 2/8)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

CONFINI

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 31/B

I corpo principale dell'immobile, al pianoterra confina, nel fg.41:

- a nord, con il bene n.17 (mapp.78 sub. 303) e con il bene n.16 (mapp.78 sub. 302);
- ad ovest, sud e est: con l'area cortiva comune (mapp. 78).

Al piano primo ed al piano soffitta confina, nel fg.41:

- a nord, con il bene n.16 (mapp.78 sub. 302);
- ad ovest, sud e est: con l'area cortiva comune (mapp. 78).

Il piccolo corpo rustico di pertinenza confina, nel fg.41:

- ad ovest, nord ed est con l'area cortiva comune;
- a sud con un corpo di fabbrica di pertinenza del bene n.16 (mapp.78 sub 302).

BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 31/B

L'immobile, confina, nel fg.41:

- a sud ed a est: con il bene n.15 (mapp.78 sub 301)
- a nord: con il bene n.16 (mapp.78 sub 302);
- ad ovest: con l'area comune (mapp.78).

CONSISTENZA**BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 31/B**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	117,00 mq	146,00 mq	1,00	146,00 mq	2,70 m	T - 1
Balcone scoperto	13,00 mq	13,00 mq	0,25	3,25 mq	0,00 m	1
Loggia	26,50 mq	26,50 mq	0,30	7,95 mq	2,70 m	T
Locale di deposito	3,50 mq	5,00 mq	0,20	1,00 mq	2,15 m	T
Soffitta	64,00 mq	73,00 mq	0,33	24,09 mq	2,05 m	2
Totale superficie convenzionale:				182,29 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				182,29 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 31/B

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	25,00 mq	27,00 mq	1,00	27,00 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				27,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				27,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 31/B**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/09/1986 al 11/10/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 78 Categoria C2 Cl.1, Cons. 223 mq Rendita € 1,06 Piano T
Dal 11/10/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 78, Sub. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 330 mq Rendita € 681,72 Piano T Graffato con mapp 86
Dal 01/01/1994 al 11/10/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 78 Categoria C2 Cl.2, Cons. 330 mq Rendita € 630,59 Piano T Graffato con mapp 86
Dal 11/10/2002 al 22/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 78, Sub. 301 Categoria A7 Cl.2, Cons. 8 vani Rendita € 578,43 Piano T - 1 - 2 Graffato con mapp 86
Dal 03/05/2010 al 04/04/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 78, Sub. 301 Categoria A7 Cl.2, Cons. 8 vani Rendita € 578,43

BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 31/B

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/09/1986 al 11/10/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 78, Sub. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 330 mq Rendita € 1,06 Piano T Graffato con mapp 86
Dal 11/10/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 78, Sub. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 330 mq Rendita € 681,72 Piano T Graffato con mapp 86
Dal 01/01/1994 al 11/10/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 78, Sub. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 330 mq Rendita € 630,59 Piano T Graffato con mapp 86
Dal 11/10/2002 al 22/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 78, Sub. 303

		Categoria C6 Cl.2, Cons. 27 mq Rendita € 51,59 Piano T
Dal 22/09/2006 al 03/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 78, Sub. 303 Categoria C6 Cl.2, Cons. 27 mq Rendita € 51,59 Piano T
Dal 03/05/2010 al 04/04/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 78, Sub. 303 Categoria C6 Cl.2, Cons. 27 mq Rendita € 51,59 Piano T

DATI CATASTALI

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 31/B

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	78	301		A7	2	8 vani		578,43	T-1-2	mapp.86 sub 301

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 31/B

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	78	303		C6	2	27 mq		51,59	T	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 31/B

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 31/B

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 31/B

L'immobile, al momento del sopralluogo, risultava occupato dall'esecutato Sig. **** Omissis **** e familiari comproprietari.

BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 31/B

L'immobile, al momento del sopralluogo, risultava occupato dall'esecutato Sig. **** Omissis **** e familiari.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 31/B

L'immobile, al momento del sopralluogo, risultava occupato dall'esecutato Sig. **** Omissis **** e familiari comproprietari.

BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 31/B

L'immobile, al momento del sopralluogo, risultava occupato dall'esecutato Sig. **** Omissis **** e familiari.

PARTI COMUNI

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 31/B

L'appartamento condivide l'area cortiva comune con i beni n.16 (mapp.78 sub 302) e 17 (mapp.78 sub 303).

BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 31/B

L'immobile condivide le parti condominiali, ivi compresa la corte comune, con i beni n. 15 e 16.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 31/B

Non si rilevano servitù passive gravanti sul bene pignorato, mentre lo stesso gode della servitù attiva di passaggio sul tratto di accesso carraio facente parte del mapp.80 del fg.41

BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 31/B

Non si rilevano servitù passive gravanti sul bene pignorato, mentre lo stesso gode della servitù attiva di passaggio sul tratto di accesso carraio facente parte del mapp.80 del fg.41

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 31/B

Il corpo principale dell'immobile è realizzato con struttura mista in cemento armato e laterizio. Le pareti perimetrali sono a due teste intonacate e tinteggiate su ambo i lati; i solai sono in laterocemento e la copertura è a due falde.

Le finiture interne sono di buon livello, con pavimentazione in mattonelle di ceramica posate a correre e battiscopa del medesimo materiale.

I bagni e la cucina hanno le pareti rivestite in ceramica.

Le porte interne sono in legno con verniciato. Le finestre sono in legno con vetrocamera e protezione esterna con scuretti ciechi in legno.

Da un punto di vista impiantistico l'unità immobiliare è dotata:

- di impianto elettrico, realizzato sotto traccia, con prese di corrente e interruttori in buona efficienza;
- di impianto idrico-sanitario, con reti separate per acqua calda e fredda, poste sottotraccia.

I sanitari dei bagni sono in ceramica di tipo corrente, in ottimo stato.

- di riscaldamento, alimentato da una caldaia a gas metano, a condensazione, con produzione di acqua calda sanitaria situata nel piano soffitta. La distribuzione del calore è a pavimento, integrata da elementi "thermoarredo" nei bagni.

Il corpo accessorio posto a sud del corpo principale è un piccolo locale rustico addossato ad altra unità facente parte del mapp 302 ed appare realizzato con muratura ad una testa intonacata, copertura a due falde in tegole, porta di accesso in legno a due ante e finestrello in vetrocemento.

(All.1 - lotto 8 - Foto da 3 a 27)

BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 31/B

Il bene fa parte di un edificio con struttura mista in cemento armato e laterizio. La parete esterna è a due teste intonacata e tinteggiata su ambo i lati ed il solaio è in laterocemento intonacato.

Le finiture interne sono di buon livello, con pavimentazione in mattonelle di ceramica posate a correre e battiscopa del medesimo materiale.

L'accesso dall'esterno è assicurato da un'ampia porta sezionale automatizzata con comando a distanza.

L'accesso alla parte residenziale (sub. 301) è protetto da una porta tagliafuoco.

Da un punto di vista impiantistico l'unità immobiliare è dotata:

- di impianto elettrico, realizzato sotto traccia, con quadro generale, prese di corrente e interruttori in buona efficienza;
- di impianto idrico-sanitario, con reti separate per acqua calda e fredda, poste sottotraccia, limitato ad un livello con attacco e scarico per lavatrice.
- di riscaldamento, alimentato dalla caldaia dell'appartamento confinante dello stesso lotto (bene n.15), con distribuzione del calore affidata ad un elemento tipo "termoarredo".

(All.1 - lotto 8 - Foto da 30 a 33)

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 31/B

L'immobile risulta occupato dall'esecutato Sig. **** Omissis **** e dai suoi familiari comproprietari non esegutati.

BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 31/B

L'immobile risulta occupato dal debitore/coniuge/figli/comproprietario non esegutato.

L'immobile risulta occupato dall'esecutato Sig. **** Omissis **** e dai suoi familiari e comproprietari non esegutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 31/B

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1979 al 22/09/2006	**** Omissis ****	Atto notarile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Sergio Lodigiani	28/12/1979	38.296	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di	25/01/1980	773/613	

		Mantova			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/09/2006 al 03/05/2010	**** Omissis ****	Testamento olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gianpaolo Fabbi		65857	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/05/2010	**** Omissis ****	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gianpaolo Fabbi	03/05/2010	69890	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 31/B

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1979 al 22/09/2006	**** Omissis ****	Atto notarile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sergio Lodigiani	28/12/1979	38.296	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di	25/01/1980	773/613	

		Mantova			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/09/2006 al 03/05/2010	**** Omissis ****	Testamento olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gianpaolo Fabbi	03/05/2010	69890	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 03/05/2010	**** Omissis ****	Donazione accettata	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Gianpaolo Fabbi	03/05/2010			69890	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 31/B

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 27 marzo 2015 ai nn 2.801/1.999, a favore della Società **** Omissis

**** con sede in Curtatone codice fiscale **** Omissis **** (Errata la quota relativa al mappale 56/2 indicata come 1/2 ciascuno di piena proprietà anziché le esatte quote di 1/4 ciascuno di piena proprietà e 1/4 ciascuno di nuda proprietà).

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 24 febbraio 2012 ai nn. 2.152/288 per euro 36.000,00 (trentaseimila virgola zero zero) a favore di **** Omissis **** con domicilio ipotecario eletto in Mantova presso studio avvocato Genovesi;

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 29 agosto 2012 ai nn. 8.878/1.291 per euro 420.000,00 (quattrocentoventimila virgola zero zero) a favore di Società **** Omissis **** con sede in Curtatone **** Omissis ****, con domicilio ipotecario eletto in Mantova presso studio avvocato Alloro;

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 10 ottobre 2012 ai nn. 10.098/1.433 per euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero) a favore di **** Omissis ****, con domicilio ipotecario eletto in Mantova presso studio avvocato Denti (grava anche beni non oggetto della presente procedura);

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 17 ottobre 2012 ai nn.10.495/1.470 per euro 350.000,00 (trecentocinquantamila virgola zero zero) a favore di **** Omissis ****, con domicilio ipotecario eletto in Mantova presso studio avvocato Denti;

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 30 maggio 2013 ai nn. 5.276/587 per euro 22.000,00 (ventiduemila virgola zero zero) a favore di **** Omissis ****, con domicilio ipotecario eletto presso la sede societaria (Solo a carico di **** Omissis ****).

BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 31/B

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 27 marzo 2015 ai nn 2.801/1.999, a favore della Società **** Omissis **** con sede in Curtatone codice fiscale **** Omissis **** (Errata la quota relativa al mappale 56/2 indicata come 1/2 ciascuno di piena proprietà anziché le esatte quote di 1/4 ciascuno di piena proprietà e 1/4 ciascuno di nuda proprietà).

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 24 febbraio 2012 ai nn. 2.152/288 per euro 36.000,00 (trentaseimila virgola zero zero) a favore di **** Omissis **** con domicilio ipotecario eletto in Mantova presso studio avvocato Genovesi;

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 29 agosto 2012 ai nn. 8.878/1.291 per euro 420.000,00 (quattrocentoventimila virgola zero zero) a favore di Società **** Omissis **** con sede in Curtatone **** Omissis ****, con domicilio ipotecario eletto in Mantova presso studio avvocato Alloro;

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 10 ottobre 2012 ai nn. 10.098/1.433 per euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero) a favore di **** Omissis ****, con domicilio ipotecario eletto in Mantova presso studio avvocato Denti (grava anche beni non oggetto della presente procedura);

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 17 ottobre 2012 ai nn.10.495/1.470 per euro 350.000,00 (trecentocinquantamila virgola zero zero) a favore di **** Omissis ****, con domicilio ipotecario eletto in Mantova presso studio avvocato Denti;

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 30 maggio 2013 ai nn. 5.276/587 per euro 22.000,00 (ventiduemila virgola zero zero) a favore di **** Omissis ****, con domicilio ipotecario eletto presso la sede societaria (Solo a carico di **** Omissis ****).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 31/B

L'immobile ricade in uno degli ambiti residenziali consolidati "AREC", in una parte del territorio comunale che non presenta valori storico ambientali o monumentali da salvaguardare, con caratteristiche di tipo residenziale omogeneo.

Tale ambito, indicato come "AREC 4", è caratterizzato dalla conservazione dei pesi insediativi.

In tale contesto:

A) Sono ammissibili i seguenti interventi:

> interventi edilizi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con divieto di trasferimento volumetrico e nuova costruzione, il tutto entro i limiti e con le specifiche riportate negli articoli evidenziati nell'estratto del Piano delle Regole (P.R.) del P.G.T.P.R. allegato (All.3 - lotti 1÷8)

> interventi edilizi soggetti a Pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato, quando ne ricorrano i presupposti ai sensi dell'art. 7 del P.R. (All.3 - lotti 1÷8)

B) E' ammissibile il mantenimento degli indici e dei parametri esistenti, con le sole possibilità di incremento volumetrico specificate negli articoli evidenziati nell'estratto del P.R. allegato (All.3 - lotti 1÷8)

C) Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziali, con relative attività complementari ed accessorie elencate all'art. 15.2 lettera A del P.R. (All.3 - lotti 1÷8), con l'esclusione delle medie e grandi strutture di vendita e delle attività artigianali eccedenti i 400 mq di SLP;

D) Sono vietate:

> le attività produttive (industriali e artigianali) incompatibili con la residenza (in particolare le attività classificate come insalubri di 1^a e 2^a classe) e, più in generale, tutte quelle considerate a rischio di incidenti rilevanti dalla normativa vigente nonché i depositi e lo stoccaggio di materiali a cielo libero;

> le attività agricole (non rientra nell'attività agricola la conduzione dei piccoli orti annessi alla residenza);

> i macelli, le stalle e gli allevamenti di ogni tipo, comprese le scuderie.

BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 31/B

L'immobile ricade in uno degli ambiti residenziali consolidati "AREC", in una parte del territorio comunale che non presenta valori storico ambientali o monumentali da salvaguardare, con caratteristiche di tipo residenziale omogeneo.

Tale ambito, indicato come "AREC 4", è caratterizzato dalla conservazione dei pesi insediativi.

In tale contesto:

A) Sono ammissibili i seguenti interventi:

> interventi edilizi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con divieto di trasferimento volumetrico e nuova costruzione, il tutto entro i limiti e con le specifiche riportate negli articoli evidenziati nell'estratto del Piano delle Regole (P.R.) del P.G.T.P.R. allegato (All.3 - lotti 1÷8)

> interventi edilizi soggetti a Pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato, quando ne ricorrano i presupposti ai sensi dell'art. 7 del P.R. (All.3 - lotti 1÷8)

B) E' ammissibile il mantenimento degli indici e dei parametri esistenti, con le sole possibilità di incremento volumetrico specificate negli articoli evidenziati nell'estratto del P.R. allegato (All.3 - lotti 1÷8)

C) Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziali, con relative attività complementari ed accessorie elencate all'art. 15.2 lettera A del P.R. (All.3 - lotti 1÷8), con l'esclusione delle medie e grandi strutture di vendita e delle attività artigianali eccedenti i 400 mq di SLP;

D) Sono vietate:

> le attività produttive (industriali e artigianali) incompatibili con la residenza (in particolare le attività classificate come insalubri di 1^a e 2^a classe) e, più in generale, tutte quelle considerate a rischio di incidenti rilevanti dalla normativa vigente nonché i depositi e lo stoccaggio di materiali a cielo libero;

> le attività agricole (non rientra nell'attività agricola la conduzione dei piccoli orti annessi alla residenza);

> i macelli, le stalle e gli allevamenti di ogni tipo, comprese le scuderie.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 31/B

L'immobile risulta conforme ai seguenti atti abilitativi:

- Concessione edilizia prot.700 del 7/7/1982, ;

- Condono edilizio n.535 del 28/10/1998;

- DIA del 28/3/2001;

- DIA del 10/3/2009;

(All.4 lotto 8)

- Documentazione di agibilità del 19/7/2003 (All.5 lotto 8).

BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE N. 31/B

L'immobile risulta conforme ai seguenti atti abilitativi:

- Concessione edilizia prot.700 del 7/7/1982, ;

- Condono edilizio n.535 del 28/10/1998;

- DIA del 28/3/2001;

- DIA del 10/3/2009;

(All.4 lotti 8 e 9)

- Documentazione di agibilità del 19/7/2003 (All.5 lotti 8 e 9).

LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 16** - Magazzino ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 31/b

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/8)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/8)
- **** Omissis **** (Usufrutto 2/8)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Come già specificato, è da rilevare che il valore attribuibile al presente lotto, corrisponde ad 1/4 del valore complessivo degli immobili individuati col mapp.78 sub 301; 302 e 303, di cui il debitore è complessivamente proprietario della quota di 1/4; sarebbe pertanto possibile assegnare alla parte debitrice l'intera proprietà del lotto in esame.

CONFINI

I corpo principale dell'immobile confina, nel fg.41:

- ad ovest, nord, ed est con l'area cortiva comune (mapp.78);
- a sud: in parte con il garage (bene n.17 mapp.78 sub 303) ed in parte con l'appartamento (bene n.15 mapp.78 sub 301).

Il piccolo corpo rustico di pertinenza confina, nel fg.41:

- ad ovest: con l'area cortiva comune (mapp.78);
- a nord: in parte con il rustico di pertinenza dell'appartamento (bene n.15 mapp.78 sub 301) ed in parte con l'area cortiva comune (mapp.78);
- ad est: con il fossato che corre tra il mapp.78 ed il mapp.50 (di altra ditta).
- a sud: col mapp.79 di altra ditta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	128,00 mq	136,00 mq	1,00	136,00 mq	4,70 m	T
Locale di deposito	32,00 mq	34,00 mq	1,00	34,00 mq	3,05 m	T
Totale superficie convenzionale:				170,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				170,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il bene in esame costituisce una porzione del mapp.78, che comprende anche l'appartamento ed il garage inseriti nel lotto n.8 (mapp.78 sub 301 e sub 303). Il debitore è titolare di 1/4 della piena proprietà dell'intero complesso (mapp.78 sub 301; 302 e 303).

Tenuto conto dei valori attribuibili alle tre unità immobiliari, il presente lotto corrisponde, in termini economici, ad 1/4 del valore complessivo.

Come meglio specificato nel seguito, pertanto, sarebbe possibile assegnare alla parte debitrice l'intera proprietà del lotto in esame.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/09/1986 al 11/10/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 78, Sub. 1 Categoria C2 Cl.2 Rendita € 1,06 Piano T Graffato con mapp 86
Dal 11/10/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 78, Sub. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 330 mq Rendita € 681,72 Piano T Graffato con mapp 86
Dal 01/01/1994 al 11/10/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 78, Sub. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 330 mq Rendita € 630,59 Piano T Graffato con mapp 86
Dal 11/10/2002 al 22/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 78, Sub. 302 Categoria C2 Cl.2, Cons. 167 mq Rendita € 319,12 Piano T Graffato con mapp 86
Dal 22/09/2006 al 03/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 78, Sub. 302 Categoria C2 Cl.2, Cons. 167 mq Rendita € 319,12 Graffato con mapp 86
Dal 03/05/2010 al 04/04/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 78, Sub. 302 Categoria C2 Cl.2, Cons. 167 mq Rendita € 319,12 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	78	302		C2	2	167 mq	167 mq	319,12	T	Fg 17 par 86 sub

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Sull'immobile e su 700 mq di area esterna, risulta in essere un contratto di affitto a favore della **** Omissis **** della durata di anni 6 + 6 a decorrere dal 1/7/2009; l'atto riporta una stampigliatura con data dell'ufficio postale (All. 2 - lotto n. 9)

L'importo mensile concordato pari a € 80,00 appare sottostimato rispetto ai valori di mercato correnti, con una differenza di circa 100 €/mese.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da vari mezzi di trasporto.

STATO CONSERVATIVO

Sull'immobile e su 700 mq di area esterna, risulta in essere un contratto di affitto a favore della **** Omissis **** della durata di anni 6 + 6 a decorrere dal 1/7/2009; l'atto riporta una stampigliatura con data dell'ufficio postale (All. 2 - lotto n. 9)

L'importo mensile concordato pari a € 80,00 appare sottostimato rispetto ai valori di mercato correnti, con una differenza di circa 100 €/mese.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da vari mezzi di trasporto.

PARTI COMUNI

L'immobile condivide l'area cortiva comune (mapp.78), con i beni n. 15 e 17.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù passive gravanti sul bene pignorato, mentre lo stesso gode della servitù attiva di passaggio sul tratto di accesso carraio facente parte del mapp.80 del fg.41

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato principale del bene fa parte di un edificio con struttura mista in cemento armato e laterizio. Le pareti esterne sono a due teste intonacate e tinteggiate su ambo i lati.

La copertura a due falde è costituita da travetti in legno portanti, con relativo assito, integrati da catene in acciaio con andamento orizzontale, ancorate all'estremità dei travetti che appoggiano sulle murature esterne.

Le finiture interne sono di tipo industriale, con pavimentazione in cemento.

L'accesso dall'esterno è assicurato da due ampie porte sezionali automatizzate e comandate a distanza.

Le pareti verso nord è dotata di 2 ordini di finestrate, mentre quella verso est ha un solo ordine di finetre.

Gli impianti risultano tutti sottotraccia ed appaiono a norma.

Il corpo accessorio sorge all'estremità Nord-Est del mapp. 78 ed appare realizzato con muratura ad una testa intonacata, copertura a due falde in tegole, con accesso assicurato da due basculanti metalliche e con illuminazione naturale mediante un finestrello vetrato.

(All.1 - lotto 9 - Foto da 3 a 14)

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Canoni di locazione

Canone mensile: € 80,00

Sull'immobile e su 700 mq di area esterna, risulta in essere un contratto di affitto a favore della **** Omissis **** della durata di anni 6 + 6 a decorrere dal 1/7/2009; l'atto riporta una stampigliatura con data dell'ufficio postale (All. 2 - lotto n. 9)

L'importo mensile concordato pari a € 80,00 appare sottostimato rispetto ai valori di mercato correnti, con una differenza di circa 100 €/mese.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da vari mezzi di trasporto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1979 al 22/09/2006	**** Omissis ****	Atto notarile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sergio Lodigiani	28/12/1979	38.296	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di	25/01/1980	773/613	

		Mantova			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/09/2006 al 03/05/2010	**** Omissis ****	Testamento olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gianpaolo Fabbi	22/05/2010	65857	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/05/2010	**** Omissis ****	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gianpaolo Fabbi	03/05/2010	69890	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 27 marzo 2015 ai nn 2.801/1.999, a favore della Società **** Omissis **** con sede in Curtatone codice fiscale **** Omissis **** (Errata la quota relativa al mappale 56/2 indicata come 1/2 ciascuno di piena proprietà anziché le esatte quote di 1/4 ciascuno di piena proprietà e 1/4 ciascuno di nuda proprietà).

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 24 febbraio 2012 ai nn. 2.152/288 per euro 36.000,00 (trentaseimila virgola zero zero) a favore di **** Omissis **** con domicilio ipotecario eletto in Mantova presso studio avvocato Genovesi;

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 29 agosto 2012 ai nn. 8.878/1.291 per euro 420.000,00 (quattrocentoventimila virgola zero zero) a favore di Società **** Omissis **** con sede in Curtatone **** Omissis ****, con domicilio ipotecario eletto in Mantova presso studio avvocato Alloro;

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 10 ottobre 2012 ai nn. 10.098/1.433 per euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero) a favore di **** Omissis ****, con domicilio ipotecario eletto in Mantova presso studio avvocato Denti (grava anche beni non oggetto della presente procedura);

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 17 ottobre 2012 ai nn.10.495/1.470 per euro 350.000,00 (trecentocinquantamila virgola zero zero) a favore di **** Omissis ****, con domicilio ipotecario eletto in Mantova presso studio avvocato Denti;

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 30 maggio 2013 ai nn. 5.276/587 per euro 22.000,00 (ventiduemila virgola zero zero) a favore di **** Omissis ****, con domicilio ipotecario eletto presso la sede societaria (Solo a carico di **** Omissis ****).

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in uno degli ambiti residenziali consolidati "AREC", in una parte del territorio comunale che non presenta valori storico ambientali o monumentali da salvaguardare, con caratteristiche di tipo residenziale omogeneo.

Tale ambito, indicato come "AREC 4", è caratterizzato dalla conservazione dei pesi insediativi.

In tale contesto:

A) Sono ammissibili i seguenti interventi:

> interventi edilizi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con divieto di trasferimento volumetrico e nuova costruzione, il tutto entro i limiti e con le specifiche riportate negli articoli evidenziati nell'estratto del Piano delle Regole (P.R.) del P.G.T.P.R. allegato (All.3 - lotti 1÷9)

> interventi edilizi soggetti a Pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato, quando ne ricorrano i presupposti ai sensi dell'art. 7 del P.R. (All.3 - lotti 1÷9)

B) E' ammissibile il mantenimento degli indici e dei parametri esistenti, con le sole possibilità di incremento volumetrico specificate negli articoli evidenziati nell'estratto del P.R. allegato (All.3 - lotti 1÷9)

C) Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziali, con relative attività complementari ed accessorie elencate all'art. 15.2 lettera A del P.R. (All.3 - lotti 1÷9), con l'esclusione delle medie e grandi strutture di vendita e delle attività artigianali eccedenti i 400 mq di SLP;

D) Sono vietate:

> le attività produttive (industriali e artigianali) incompatibili con la residenza (in particolare le attività classificate come insalubri di 1^ e 2^ classe) e, più in generale, tutte quelle considerate a rischio di incidenti rilevanti dalla normativa vigente nonché i depositi e lo stoccaggio di materiali a cielo libero;

> le attività agricole (non rientra nell'attività agricola la conduzione dei piccoli orti annessi alla residenza);

> i macelli, le stalle e gli allevamenti di ogni tipo, comprese le scuderie.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta conforme ai seguenti atti abilitativi:

- Concessione edilizia prot.700 del 7/7/1982, ;

- Condono edilizio n.535 del 28/10/1998;

- DIA del 28/3/2001;

- DIA del 10/3/2009;

(All.4 lotti 8 e 9)

- Documentazione di agibilità del 19/7/2003 (All.5 lotti 8 e 9).

LOTTO 10

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 18** - Terreno ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese
- **Bene N° 19** - Terreno ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

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

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

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

TITOLARITÀ

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

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

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

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

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

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

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

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

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

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

CONFINI

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Il lotto di terreno confina, nel fg.55:

- a nord: con il mapp.57 della stessa ditta;
- ad ovest: con i mappali 49; 139 e 140;
- a sud: con il mapp.267 della stessa ditta;
- ad est: con il mapp.266.

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Il lotto di terreno confina nel fg.55:

- a nord: con il mapp. 226 della stessa ditta;
- ad ovest: con i mapp. 140,141, 51 e 142;
- ad est e a sud: con il mapp. 266.

CONSISTENZA

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	712,00 mq	712,00 mq	1,00	712,00 mq	0,00 m	

Totale superficie convenzionale:	712,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	712,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3137,00 mq	3137,00 mq	1,00	3137,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				3137,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3137,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/12/1991 al 08/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 55, Part. 226 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 07 12 Reddito agrario € 5,88
Dal 08/03/2007 al 04/04/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 55, Part. 226 Qualità Orto irriguo Cl.U Superficie (ha are ca) 00 07 12 Reddito agrario € 11,03

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/03/2005 al 07/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 55, Part. 267 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) ha 0 are 31 ca 37 Reddito agrario € 25,92
Dal 07/11/2005 al 04/04/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 55, Part. 267 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) ha 0 are 31 ca 37

		Reddito agrario € 25,92
--	--	-------------------------

DATI CATASTALI

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
55	226				Orto irriguo	U	0-7-12	23,67	11,03	

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
55	267				Seminativo	U	0-31-37	30,95	25,92	

PRECISAZIONI

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Sull'immobile, assieme ai beni dei lotti n.7 e 19, risultano in essere le seguenti locazioni:

- Percentuale indivisa del 35% (trentacinque per cento) delle superfici complessive alla soc. **** Omissis **** con contratto di affitto stipulato in data 10/10/2012 della durata di anni 6 + 6 a decorrere dal 1/1/2013.

L'importo mensile concordato pari a € 160,00 appare sottostimato rispetto ai valori di mercato correnti, con una differenza di circa 100 €/mese.

- Percentuale indivisa del 45% (quarantacinque per cento) delle superfici complessive alla **** Omissis **** con contratto di affitto stipulato in data 27/10/2011 della durata di anni 6 + 6 a decorrere dal 1/4/2012.

L'importo mensile concordato pari a € 200,00 appare sottostimato rispetto ai valori di mercato correnti, con una differenza di circa 140 €/mese.

- Percentuale indivisa del 20% (venti per cento) delle superfici complessive allo Studio Tecnico**** Omissis **** con contratto di affitto stipulato in data 13/11/2012 della durata di anni 6 + 6 a decorrere dal 1/1/2013.

L'importo mensile concordato pari a € 80,00 appare sottostimato rispetto ai valori di mercato correnti, con una differenza di circa 70 €/mese.

Il primo ed il terzo degli atti citati riportano una stampigliatura con datario dell'ufficio postale.

Considerando il canone mensile complessivo previsto dai tre contratti d'affitto si arriva, per l'intero immobile, ad un importo di € 440,00, da ritenere sottostimato, con una differenza complessiva pari ad € 310,00

Al momento del sopralluogo l'area risultava libera da persone e cose.

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Sull'immobile, assieme ai beni dei lotti n.7 e 18, risultano in essere le seguenti locazioni:

- Percentuale indivisa del 35% (trentacinque per cento) delle superfici complessive alla soc. **** Omissis **** con contratto di affitto stipulato in data 10/10/2012 della durata di anni 6 + 6 a decorrere dal 1/1/2013.

L'importo mensile concordato pari a € 160,00 appare sottostimato rispetto ai valori di mercato correnti, con una differenza di circa 100 €/mese.

- Percentuale indivisa del 45% (quarantacinque per cento) delle superfici complessive alla **** Omissis **** con contratto di affitto stipulato in data 27/10/2011 della durata di anni 6 + 6 a decorrere dal 1/4/2012.

L'importo mensile concordato pari a € 200,00 appare sottostimato rispetto ai valori di mercato correnti, con una differenza di circa 140 €/mese.

- Percentuale indivisa del 20% (venti per cento) delle superfici complessive allo Studio Tecnico**** Omissis **** con contratto di affitto stipulato in data 13/11/2012 della durata di anni 6 + 6 a decorrere dal 1/1/2013.

L'importo mensile concordato pari a € 80,00 appare sottostimato rispetto ai valori di mercato correnti, con una differenza di circa 70 €/mese.

Il primo ed il terzo degli atti citati riportano una stampigliatura con datario dell'ufficio postale.

Considerando il canone mensile complessivo previsto dai tre contratti d'affitto si arriva, per l'intero immobile, ad un importo di € 440,00, da ritenere sottostimato, con una differenza complessiva pari ad € 310,00

Al momento del sopralluogo l'area risultava libero da persone e cose.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Sull'immobile, assieme ai beni dei lotti n.7 e 19, risultano in essere le seguenti locazioni:

- Percentuale indivisa del 35% (trentacinque per cento) delle superfici complessive alla soc. **** Omissis **** con contratto di affitto stipulato in data 10/10/2012 della durata di anni 6 + 6 a decorrere dal 1/1/2013.

L'importo mensile concordato pari a € 160,00 appare sottostimato rispetto ai valori di mercato correnti, con una differenza di circa 100 €/mese.

- Percentuale indivisa del 45% (quarantacinque per cento) delle superfici complessive alla **** Omissis **** con contratto di affitto stipulato in data 27/10/2011 della durata di anni 6 + 6 a decorrere dal 1/4/2012.

L'importo mensile concordato pari a € 200,00 appare sottostimato rispetto ai valori di mercato correnti, con una differenza di circa 140 €/mese.

- Percentuale indivisa del 20% (venti per cento) delle superfici complessive allo Studio Tecnico**** Omissis **** con contratto di affitto stipulato in data 13/11/2012 della durata di anni 6 + 6 a decorrere dal 1/1/2013.

L'importo mensile concordato pari a € 80,00 appare sottostimato rispetto ai valori di mercato correnti, con una differenza di circa 70 €/mese.

Il primo ed il terzo degli atti citati riportano una stampigliatura con datario dell'ufficio postale.

Considerando il canone mensile complessivo previsto dai tre contratti d'affitto si arriva, per l'intero immobile, ad un importo di € 440,00, da ritenere sottostimato, con una differenza complessiva pari ad € 310,00

Al momento del sopralluogo l'area risultava libera da persone e cose.

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Sull'immobile, assieme ai beni dei lotti n.7 e 18, risultano in essere le seguenti locazioni:

- Percentuale indivisa del 35% (trentacinque per cento) delle superfici complessive alla soc. **** Omissis **** con contratto di affitto stipulato in data 10/10/2012 della durata di anni 6 + 6 a decorrere dal 1/1/2013.

L'importo mensile concordato pari a € 160,00 appare sottostimato rispetto ai valori di mercato correnti, con una differenza di circa 100 €/mese.

- Percentuale indivisa del 45% (quarantacinque per cento) delle superfici complessive alla **** Omissis **** con contratto di affitto stipulato in data 27/10/2011 della durata di anni 6 + 6 a decorrere dal 1/4/2012.

L'importo mensile concordato pari a € 200,00 appare sottostimato rispetto ai valori di mercato correnti, con una differenza di circa 140 €/mese.

- Percentuale indivisa del 20% (venti per cento) delle superfici complessive allo Studio Tecnico**** Omissis **** con contratto di affitto stipulato in data 13/11/2012 della durata di anni 6 + 6 a decorrere dal 1/1/2013.

L'importo mensile concordato pari a € 80,00 appare sottostimato rispetto ai valori di mercato correnti, con una differenza di circa 70 €/mese.

Il primo ed il terzo degli atti citati riportano una stampigliatura con datario dell'ufficio postale.

Considerando il canone mensile complessivo previsto dai tre contratti d'affitto si arriva, per l'intero immobile, ad un importo di € 440,00, da ritenere sottostimato, con una differenza complessiva pari ad € 310,00

Al momento del sopralluogo l'area risultava libero da persone e cose.

PARTI COMUNI

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale ne avente parti comuni con altre unità.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Sul bene pignorato (mapp.226 del fg.55) è presente una servitù passiva di passaggio a favore del lotto di terreno individuato col mapp.267 del fg. 55, mentre lo stesso gode della servitù attiva di passaggio sull'area cortiva dei mappali n.57 e 55.

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Sul bene pignorato non è presente alcuna servitù passiva, mentre lo stesso gode della servitù attiva di passaggio sul mapp. 226 e sull'area cortiva dei mappali n. 57 e 55.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Il terreno pignorato al momento del sopralluogo non risultava interessato da alcuna coltivazione ed era privo di qualsiasi recinzione.

Si tratta di un terreno pianeggiante in prossimità del fiume Mincio, a 19,1 mt sul livello del mare.

(All.1 - lotto 10 - foto 3; 4 e 5)

(All.9 - lotto 10 - certificato di destinazione urbanistica)

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Il terreno pignorato al momento del sopralluogo non risultava interessato da alcuna coltivazione ed era privo di qualsiasi recinzione.

Si tratta di un terreno pianeggiante in prossimità del fiume Mincio, a 19,1 mt sul livello del mare.

(All.1 - lotto 10 - foto 3; 4 e 5)

(All.9 - lotto 10 - certificato di destinazione urbanistica)

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

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

Sull'immobile, assieme ai beni dei lotti n.7 e 19, risultano in essere le seguenti locazioni:

- Percentuale indivisa del 35% (trentacinque percento) delle superfici complessive alla soc. **** Omissis **** con contratto di affitto stipulato in data 10/10/2012 della durata di anni 6 + 6 a decorrere dal 1/1/2013.

L'importo mensile concordato pari a € 160,00 appare sottostimato rispetto ai valori di mercato correnti, con una differenza di circa 100 €/mese.

- Percentuale indivisa del 45% (quarantacinque percento) delle superfici complessive alla **** Omissis **** con contratto di affitto stipulato in data 27/10/2011 della durata di anni 6 + 6 a decorrere dal 1/4/2012.

L'importo mensile concordato pari a € 200,00 appare sottostimato rispetto ai valori di mercato correnti, con una differenza di circa 140 €/mese.

- Percentuale indivisa del 20% (venti percento) delle superfici complessive allo Studio Tecnico**** Omissis **** con contratto di affitto stipulato in data 13/11/2012 della durata di anni 6 + 6 a decorrere dal 1/1/2013.

L'importo mensile concordato pari a € 80,00 appare sottostimato rispetto ai valori di mercato correnti, con una differenza di circa 70 €/mese.

Il primo ed il terzo degli atti citati riportano una stampigliatura con datario dell'ufficio postale.

Considerando il canone mensile complessivo previsto dai tre contratti d'affitto si arriva, per l'intero immobile, ad un importo di € 440,00, da ritenere sottostimato, con una differenza complessiva pari ad € 310,00

Al momento del sopralluogo l'area risultava libera da persone e cose.

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

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

Sull'immobile, assieme ai beni dei lotti n.7 e 18, risultano in essere le seguenti locazioni:

- Percentuale indivisa del 35% (trentacinque percento) delle superfici complessive alla soc. **** Omissis **** con contratto di affitto stipulato in data 10/10/2012 della durata di anni 6 + 6 a decorrere dal 1/1/2013.

L'importo mensile concordato pari a € 160,00 appare sottostimato rispetto ai valori di mercato correnti, con una differenza di circa 100 €/mese.

- Percentuale indivisa del 45% (quarantacinque percento) delle superfici complessive alla **** Omissis **** con contratto di affitto stipulato in data 27/10/2011 della durata di anni 6 + 6 a decorrere dal 1/4/2012.

L'importo mensile concordato pari a € 200,00 appare sottostimato rispetto ai valori di mercato correnti, con una differenza di circa 140 €/mese.

- Percentuale indivisa del 20% (venti per cento) delle superfici complessive allo Studio Tecnico**** Omissis **** con contratto di affitto stipulato in data 13/11/2012 della durata di anni 6 + 6 a decorrere dal 1/1/2013.

L'importo mensile concordato pari a € 80,00 appare sottostimato rispetto ai valori di mercato correnti, con una differenza di circa 70 €/mese.

Il primo ed il terzo degli atti citati riportano una stampigliatura con datario dell'ufficio postale.

Considerando il canone mensile complessivo previsto dai tre contratti d'affitto si arriva, per l'intero immobile, ad un importo di € 440,00, da ritenere sottostimato, con una differenza complessiva pari ad € 310,00

Al momento del sopralluogo l'area risultava libero da persone e cose.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/12/1991	**** Omissis ****	Voltura			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppantonio Scardapane	13/12/1991	107.362	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Mantova	30/12/1991	2899	

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/03/2005 al 07/11/2005	**** Omissis ****	Frazionamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/03/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/11/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Scarlato	07/11/2005	2768	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 27 marzo 2015 ai nn 2.801/1.999, a favore della Società **** Omissis **** con sede in Curtatone codice fiscale **** Omissis **** (Errata la quota relativa al mappale 56/2 indicata come 1/2 ciascuno di piena proprietà anziché le esatte quote di 1/4 ciascuno di piena proprietà e 1/4 ciascuno di nuda proprietà).

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 24 febbraio 2012 ai nn. 2.152/288 per euro 36.000,00 (trentaseimila virgola zero zero) a favore di **** Omissis **** con domicilio ipotecario eletto in Mantova presso studio avvocato Genovesi;

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 29 agosto 2012 ai nn. 8.878/1.291 per euro 420.000,00 (quattrocentoventimila virgola zero zero) a favore di Società **** Omissis **** con sede in Curtatone **** Omissis ****, con domicilio ipotecario eletto in Mantova presso studio avvocato Alloro;

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 10 ottobre 2012 ai nn. 10.098/1.433 per euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero) a favore di **** Omissis ****, con domicilio ipotecario eletto in Mantova presso studio avvocato Denti (grava anche beni non oggetto della presente procedura);

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 17 ottobre 2012 ai nn.10.495/1.470 per euro 350.000,00 (trecentocinquantamila virgola zero zero) a favore di **** Omissis ****, con domicilio ipotecario eletto in Mantova presso studio avvocato Denti;

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 30 maggio 2013 ai nn. 5.276/587 per euro 22.000,00 (ventiduemila virgola zero zero) a favore di **** Omissis ****, con domicilio ipotecario eletto presso la sede societaria (Solo a carico di **** Omissis ****).

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

Pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 27 marzo 2015 ai nn 2.801/1.999, a favore della Società **** Omissis **** con sede in Curtatone codice fiscale **** Omissis **** (Errata la quota relativa al mappale 56/2 indicata come 1/2 ciascuno di piena proprietà anziché le esatte quote di 1/4 ciascuno di piena proprietà e 1/4 ciascuno di nuda proprietà).

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 24 febbraio 2012 ai nn. 2.152/288 per euro 36.000,00 (trentaseimila virgola zero zero) a favore di **** Omissis **** con domicilio ipotecario eletto in Mantova presso studio avvocato Genovesi;

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 29 agosto 2012 ai nn. 8.878/1.291 per euro 420.000,00 (quattrocentoventimila virgola zero zero) a favore di Società **** Omissis **** con sede in Curtatone **** Omissis ****, con domicilio ipotecario eletto in Mantova presso studio avvocato Alloro;

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 10 ottobre 2012 ai nn. 10.098/1.433 per euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero) a favore di **** Omissis ****, con domicilio ipotecario eletto in Mantova presso studio avvocato Denti (grava anche beni non oggetto della presente procedura);

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 17 ottobre 2012 ai nn.10.495/1.470 per euro 350.000,00 (trecentocinquantamila virgola zero zero) a favore di **** Omissis ****, con domicilio ipotecario eletto in Mantova presso studio avvocato Denti;

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Mantova in data 30 maggio 2013 ai nn. 5.276/587 per euro 22.000,00 (ventiduemila virgola zero zero) a favore di **** Omissis ****, con domicilio ipotecario eletto presso la sede societaria (Solo a carico di **** Omissis ****).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

L'area è destinata in massima parte a verde privato e per la parte residua a verde agricolo come di seguito indicato:

- per circa 640 mq, "verde privato" secondo le prescrizioni dell'art.38 delle NTA del Piano delle Regole;

(All.3 – lotto 10)

- per circa 75 mq, "zona agricola" secondo le prescrizioni dell'art.41 delle NTA del Piano delle Regole che rinvia espressamente all'art.22 delle NTA del Piano di Coordinamento del Parco del Mincio, poiché l'area ricade all'interno dei suoi confini.

(All.3 – lotto 10)

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

L'area è destinata in minima parte a verde privato e per il resto a verde agricolo come di seguito indicato:

- circa 210 mq, "verde privato" secondo le prescrizioni dell'art. 38 delle NTA del Piano delle Regole;

(All.3 – lotto 10)

- circa 2930 mq, "zona agricola" normata dell'art 41 delle NTA del Piano delle Regole che rinvia espressamente all'art. 22 delle NTA del Piano di Coordinamento del Parco del Mincio, poiché l'area ricade all'interno dei suoi confini.

(All.3 – lotto 10)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

L'area non risulta interessata da alcuna attività edilizia.

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - STRADA OSTIGLIESE

L'area non risulta interessata da alcuna attività edilizia.

BENI NON LOTTIZZATI

- **Bene N° 0** - Corte o resede ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese 72

TITOLARITÀ

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

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

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

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	55			F1						

Corrispondenza catastale

L'immobile, che, fra i beni pignorati, viene individuato catastalmente nel fg.55 col mapp.55 sub.4, oggi risulta inesistente, e la sua area di sedime si trova nell'area cortiva individuata nell'elaborato planimetrico col mapp.55 sub 15 (All.8 - lotto 1). Al fine di completare i dati di classamento la categoria della porzione di area cortiva in questione viene indicata come F1 (area urbana).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72

Appartamento, situato al piano terra (lato est) di un edificio condominiale di quattro unità abitative, in zona residenziale, lungo la statale Ostigliese, tra le frazioni di Barbasso e Pontemerlano, a ridosso del parco regionale del Mincio, a 2 Km dalla frazione di Formigosa del Comune di Mantova e dal Porto di Valdaro e 4,5 Km dal centro di Roncoferraro. La zona è servita dai principali servizi come acqua, luce, telefono, gas ed è visibile nelle fotografie aeree riportate nella documentazione fotografica (All.1 - lotto 1 - foto 1 e 2). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 55, Sub. 10, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4), Nuda proprietà (2/4) Valore di stima del bene: € 39.193,00

L'immobile posto in vendita appartiene in ragione di 1/4 ciascuno in diritto di proprietà e per 1/4 ciascuno in diritto di nuda proprietà agli esecutati sig. **** Omissis **** e sig. **** Omissis ****, mentre la quota non posta in vendita è pari ad 1/2 del diritto di usufrutto posseduto dalla signora **** Omissis ****. Il valore unitario attribuito si basa su di una stima di 550 €/mq, ridotti in base all'incidenza dell'usufrutto, che grava sulla metà del cespite e che, sulla scorta dell'età dell'usufruttuaria, viene fissata nel 7,5%, ottenendo un importo pari a: € 550,00 *(100-7,5)/100 = € 509.
- Bene N° 11** - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese

Autorimessa, facente parte di un corpo di fabbrica in linea composto da 6 unità che hanno accesso dalla pubblica via attraverso la corte (fg. 55 mapp.li 55 e 57). La zona è servita dai principali servizi come acqua, luce, telefono, gas ed è visibile nelle fotografie aeree riportate nella documentazione fotografica (All.1 - lotto 1 - foto 12; 13 e 14). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 54, Sub. 7, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4), Nuda proprietà (2/4) Valore di stima del bene: € 7.400,00

L'immobile posto in vendita appartiene in ragione di 1/4 ciascuno in diritto di proprietà e per 1/4 ciascuno in diritto di nuda proprietà agli esecutati sig. **** Omissis **** e sig. **** Omissis ****, mentre la quota non posta in vendita è pari ad 1/2 del diritto di usufrutto posseduto dalla signora **** Omissis ****. Il valore unitario attribuito si basa su di una stima di 400 €/mq, ridotti in base all'incidenza dell'usufrutto, che grava sulla metà del cespite e che, sulla scorta dell'età dell'usufruttuaria, viene fissata nel 7,5%, ottenendo un importo pari a: € 400,00 *(100-7,5)/100 = € 370.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72	77,00 mq	509,00 €/mq	€ 39.193,00	100,00	€ 39.193,00
Bene N° 11 - Garage Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese	20,00 mq	370,00 €/mq	€ 7.400,00	100,00	€ 7.400,00
Valore di stima:					€ 46.593,00

Valore finale di stima: € 46.593,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72
Appartamento, situato al piano terra (lato ovest) di un edificio condominiale di quattro unità abitative, con cortile comune, lungo la statale Ostigliese, in zona residenziale tra Barbasso e Pontemerlano, a ridosso del parco regionale del Mincio, a 2 Km dalla frazione di Formigosa del Comune di Mantova e dal Porto di Valdaro e 4,5 Km dal centro di Roncoferraro. La zona è servita dai principali servizi come acqua, luce, telefono, gas ed è visibile nelle fotografie aeree riportate nella documentazione fotografica (All.1 - lotto 2 - foto 1 e 2). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 55, Sub. 9, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4), Nuda proprietà (2/4) Valore di stima del bene: € 28.305,00
L'immobile posto in vendita appartiene in ragione di 1/4 ciascuno in diritto di proprietà e per 1/4 ciascuno in diritto di nuda proprietà agli esecutati sig. **** Omissis **** e sig. **** Omissis ****, mentre la quota non posta in vendita è pari ad 1/2 del diritto di usufrutto posseduto dalla signora **** Omissis ****. Il valore unitario attribuito si basa su di una stima di 600 €/mq, ridotti in base all'incidenza dell'usufrutto, che grava sulla metà del cespite e che, sulla scorta dell'età dell'usufruttuaria, viene fissata nel 7,5%, ottenendo un importo pari a: € 600,00 *(100-7,5)/100 = € 555,00.
- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese
Autorimessa, facente parte di un corpo di fabbrica in linea composto da 6 unità che hanno accesso dalla pubblica via attraverso la corte comune del mapp. 55 del fg. 55. La zona è servita dai principali servizi come acqua, luce, telefono, gas ed è visibile nelle fotografie aeree riportate nella documentazione fotografica (All.1 lotto 2 - foto 12, 13 e 14). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 54, Sub. 8, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4), Nuda proprietà (2/4) Valore di stima del bene: € 8.112,00
L'immobile posto in vendita appartiene in ragione di 1/4 ciascuno in diritto di proprietà e per 1/4 ciascuno in diritto di nuda proprietà agli esecutati sig. **** Omissis **** e sig. **** Omissis ****, mentre la quota non posta in vendita è pari ad 1/2 del diritto di usufrutto posseduto dalla signora **** Omissis ****. Il valore unitario attribuito si basa su di una stima di 450 €/mq, ridotti in base all'incidenza dell'usufrutto, che grava sulla metà del cespite e che, sulla scorta dell'età dell'usufruttuaria, viene fissata nel 7,5%, ottenendo un importo pari a: € 450,00 *(100-7,5)/100 = € 416.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72	51,00 mq	555,00 €/mq	€ 28.305,00	100,00	€ 28.305,00
Bene N° 12 - Garage Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese	19,50 mq	416,00 €/mq	€ 8.112,00	100,00	€ 8.112,00
Valore di stima:					€ 36.417,00

Valore finale di stima: € 36.417,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72
Appartamento, situato al piano primo (lato est) di un edificio condominiale di quattro unità abitative, con cortile comune, lungo la statale Ostigliese, in zona residenziale tra Barbasso e Pontemerlano, a ridosso del parco regionale del Mincio, a 2 Km dalla frazione di Formigosa del Comune di Mantova e dal Porto di Valdaro e 4,5 Km dal centro di Roncoferraro. La zona è servita dai principali servizi come acqua, luce, telefono, gas ed è visibile nelle fotografie aeree riportate nella documentazione fotografica (All.1 - lotto 3 - foto 1 e 2). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 55, Sub. 12, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4), Nuda proprietà (2/4) Valore di stima del bene: € 42.735,00
L'immobile posto in vendita appartiene in ragione di 1/4 ciascuno in diritto di proprietà e per 1/4 ciascuno in diritto di nuda proprietà agli esecutati sig. **** Omissis **** e sig. **** Omissis ****, mentre la quota non posta in vendita è pari ad 1/2 del diritto di usufrutto posseduto dalla signora **** Omissis ****. Il valore unitario attribuito si basa su di una stima di 600 €/mq, ridotti in base all'incidenza dell'usufrutto, che grava sulla metà del cespite e che, sulla scorta dell'età dell'usufruttuaria, viene fissata nel 7,5%, ottenendo un importo pari a: € 600,00 *(100-7,5)/100 = € 555,00.
- **Bene N° 13** - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese
Autorimessa, facente parte di un corpo di fabbrica in linea composto da 6 unità che hanno accesso dalla pubblica via attraverso la corte comune del mapp. 55 del fg. 55. La zona è servita dai principali servizi come acqua, luce, telefono, gas ed è visibile nelle fotografie aeree riportate nella documentazione fotografica (All.1 - lotto 3 - foto 14, 15 e 16). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 54, Sub. 9, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4), Nuda proprietà (2/4) Valore di stima del bene: € 8.320,00
L'immobile posto in vendita appartiene in ragione di 1/4 ciascuno in diritto di proprietà e per 1/4 ciascuno in diritto di nuda proprietà agli esecutati sig. **** Omissis **** e sig. **** Omissis ****, mentre la quota non posta in vendita è pari ad 1/2 del diritto di usufrutto posseduto dalla signora **** Omissis ****. Il valore unitario attribuito si basa su di una stima di 450 €/mq, ridotti in base all'incidenza dell'usufrutto, che grava sulla metà del cespite e che, sulla scorta dell'età dell'usufruttuaria, viene fissata nel 7,5%, ottenendo un importo pari a: € 450,00 *(100-7,5)/100 = € 416.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72	77,00 mq	555,00 €/mq	€ 42.735,00	100,00	€ 42.735,00
Bene N° 13 - Garage Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese	20,00 mq	416,00 €/mq	€ 8.320,00	100,00	€ 8.320,00

Valore di stima:	€ 51.055,00
------------------	-------------

Valore finale di stima: € 51.055,00

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72

Appartamento, situato al piano primo (lato ovest) di un edificio condominiale di quattro unità abitative, con cortile comune, in zona residenziale tra Barbasso e Pontemerlano, lungo la statale Ostigliese, a ridosso del parco regionale del Mincio, a 2 Km dalla frazione di Formigosa del Comune di Mantova e dal Porto di Valdaro e 4,5 Km dal centro di Roncoferraro. La zona è servita dai principali servizi come acqua, luce, telefono, gas ed è visibile nelle fotografie aeree riportate nella documentazione fotografica (All. 1 - lotto 4 - foto 1 e 2). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 55, Sub. 11, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4), Nuda proprietà (2/4) Valore di stima del bene: € 35.520,00

L'immobile posto in vendita appartiene in ragione di 1/4 ciascuno in diritto di proprietà e per 1/4 ciascuno in diritto di nuda proprietà agli esecutati sig. **** Omissis **** e sig. **** Omissis ****, mentre la quota non posta in vendita è pari ad 1/2 del diritto di usufrutto posseduto dalla signora **** Omissis ****. Il valore unitario attribuito si basa su di una stima di 600 €/mq, ridotti in base all'incidenza dell'usufrutto, che grava sulla metà del cespite e che, sulla scorta dell'età dell'usufruttuaria, viene fissata nel 7,5%, ottenendo un importo pari a: € 600,00 *(100-7,5)/100 = € 555,00.
- Bene N° 10** - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese

Autorimessa, facente parte di un corpo di fabbrica in linea composto da 6 unità che hanno accesso dalla pubblica via attraverso la corte (fg. 55 mapp.li 55 e 57). La zona è servita dai principali servizi come acqua, luce, telefono, gas ed è visibile nelle fotografie aeree riportate nella documentazione fotografica (All.1 - lotto 4 - foto 11, 12 e 13). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 54, Sub. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4), Nuda proprietà (2/4) Valore di stima del bene: € 7.215,00

L'immobile posto in vendita appartiene in ragione di 1/4 ciascuno in diritto di proprietà e per 1/4 ciascuno in diritto di nuda proprietà agli esecutati sig. **** Omissis **** e sig. **** Omissis ****, mentre la quota non posta in vendita è pari ad 1/2 del diritto di usufrutto posseduto dalla signora **** Omissis ****. Il valore unitario attribuito si basa su di una stima di 400 €/mq, ridotti in base all'incidenza dell'usufrutto, che grava sulla metà del cespite e che, sulla scorta dell'età dell'usufruttuaria, viene fissata nel 7,5%, ottenendo un importo pari a: € 400,00 *(100-7,5)/100 = € 370.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72	64,00 mq	555,00 €/mq	€ 35.520,00	100,00	€ 35.520,00
Bene N° 10 - Garage Roncoferraro (MN) -	19,50 mq	370,00 €/mq	€ 7.215,00	100,00	€ 7.215,00

Strada Ostigliese					
				Valore di stima:	€ 42.735,00

Valore finale di stima: € 42.735,00

LOTTO 5

- Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 70

Appartamento con locali rustici e vano caldaia esterni, di pertinenza. L'appartamento è distribuito su due piani e fa parte di un edificio bifamiliare con affaccio verso strada e verso un cortile interno, lungo la statale Ostigliese, in zona residenziale tra Barbasso e Pontemerlano, a ridosso del parco regionale del Mincio, a 2 Km dalla frazione di Formigosa del Comune di Mantova e dal Porto di Valdarò e 4,5 Km dal centro di Roncoferraro. La zona è servita dai principali servizi come acqua, luce, telefono, gas ed è visibile nelle fotografie aeree riportate nella documentazione fotografica (All.1 lotto 5 - foto 1 e 2). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 56, Sub. 4, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 113.894,90 L'immobile posto in vendita appartiene in ragione di 1/2 ciascuno in diritto di nuda proprietà agli esecutati sig. **** Omissis **** e sig. **** Omissis ****, mentre la quota non posta in vendita è pari al diritto di usufrutto posseduto dalla signora **** Omissis ****. Il valore unitario attribuito si basa su di una stima di 700 €/mq, ridotti in base all'incidenza dell'usufrutto, che grava sul cespite e che, sulla scorta dell'età dell'usufruttuaria, viene fissata nel 15%, ottenendo un importo pari a: € 700,00 *(100-15)/100 = € 595,00.
- Bene N° 14** - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72

Autorimessa, facente parte del fabbricato (fg.55 mapp.56) che comprende anche il bene n.5, al quale è collegata attraverso porta interna. L'accesso alla pubblica via è assicurato da apposita apertura carraia nonché da un ingresso pedonale. La zona è servita dai principali servizi come acqua, luce, telefono, gas ed è visibile nelle fotografie aeree riportate nella documentazione fotografica (All.1 lotto 5 - foto 21, 22 e 23). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 56, Sub. 5, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 19.337,50 L'immobile posto in vendita appartiene in ragione di 1/2 ciascuno in diritto di nuda proprietà agli esecutati sig. **** Omissis **** e sig. **** Omissis ****, mentre la quota non posta in vendita è pari al diritto di usufrutto posseduto dalla signora **** Omissis ****. Il valore unitario attribuito si basa su di una stima di 500 €/mq, ridotti in base all'incidenza dell'usufrutto, che grava sulla metà del cespite e che, sulla scorta dell'età dell'usufruttuaria, viene fissata nel 15%, ottenendo un importo pari a: € 500,00 *(100-15)/100 = € 425,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 70	191,42 mq	595,00 €/mq	€ 113.894,90	100,00	€ 113.894,90

Bene N° 14 - Garage Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72	45,50 mq	425,00 €/mq	€ 19.337,50	100,00	€ 19.337,50
Valore di stima:					€ 133.232,40

Valore finale di stima: € 133.232,00

LOTTO 6

- Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 68
 Piccolo appartamento, distribuito su due piani, facente parte di un edificio bifamiliare; il bene, esposto a sud, ha ingresso e affaccio verso un piccolo cortile interno ed è posto in zona residenziale tra Barbasso e Pontemerlano, lungo la statale Ostigliese, a ridosso del parco regionale del Mincio, a 2 Km dalla frazione di Formigosa del Comune di Mantova e dal Porto di Valdaro e 4,5 Km dal centro di Roncoferraro. La zona è servita dai principali servizi come acqua, luce, telefono, gas ed è visibile nelle fotografie aeree riportate nella documentazione fotografica (All.1 - lotto 6 - foto 1, 2 e 3). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 56, Sub. 6, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 31.535,00
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto nuda proprietà dell'intero cespite. L'immobile posto in vendita appartiene in ragione di 1/2 ciascuno in diritto di nuda proprietà agli esegutati sig. **** Omissis ****Ivano, mentre la quota non posta in vendita è pari ad 1/2 del diritto di usufrutto posseduto dalla signora **** Omissis ****. Il valore unitario attribuito si basa su di una stima di 700 €/mq, ridotti in base all'incidenza dell'usufrutto e che, sulla scorta dell'età dell'usufruttuaria, viene fissata nel 15%, ottenendo un importo pari a: € 700,00 * (100-15)/100 = € 595,00.
- Bene N° 9** - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese
 Autorimessa, facente parte di un corpo di fabbrica in linea composto da 6 unità che hanno accesso dalla pubblica via attraverso la corte comune censita con i mapp.55 e 57 del fg.55. La zona è servita dai principali servizi come acqua, luce, telefono, gas ed è visibile nelle fotografie aeree riportate nella documentazione fotografica (All.1 lotto 6 - foto 13, 14 e 15). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 54, Sub. 5, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4), Nuda proprietà (2/4) Valore di stima del bene: € 7.400,00
 L'immobile posto in vendita appartiene in ragione di 1/4 ciascuno in diritto di proprietà e per 1/4 ciascuno in diritto di nuda proprietà agli esegutati sig. **** Omissis **** e sig. **** Omissis ****, mentre la quota non posta in vendita è pari ad 1/2 del diritto di usufrutto posseduto dalla signora **** Omissis ****. Il valore unitario attribuito si basa su di una stima di 400 €/mq, ridotti in base all'incidenza dell'usufrutto, che grava sulla metà del cespite e che, sulla scorta dell'età dell'usufruttuaria, viene fissata nel 7,5%, ottenendo un importo pari a: € 400,00 * (100-7,5)/100 = € 370.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 6 - Appartamento Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 68	53,00 mq	595,00 €/mq	€ 31.535,00	100,00	€ 31.535,00
Bene N° 9 - Garage Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese	20,00 mq	370,00 €/mq	€ 7.400,00	100,00	€ 7.400,00
Valore di stima:					€ 38.935,00

Valore finale di stima: € 38.935,00

LOTTO 7

- Bene N° 7** - Fabbricato Industriale ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese
 Capannone industriale, di forma rettangolare con i lati più corti orientati a nord ed a sud. Sorge su un'ampia area di pertinenza, in seconda fila rispetto agli edifici fronte strada. E' posto tra Barbasso e Pontemerlano, lungo la statale Ostigliese, a ridosso del parco regionale del Mincio, a 2 Km dalla frazione di Formigosa del Comune di Mantova e dal Porto di Valdaro e 4,5 Km dal centro di Roncoferraro. La zona è servita dai principali servizi come acqua, luce, telefono, gas ed è visibile nelle fotografie aeree riportate nella documentazione fotografica (All. 1 - lotto 7 - foto 1, 2 e 3). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 57, Categoria D7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4), Nuda proprietà (2/4) Valore di stima del bene: € 286.096,25 L'immobile posto in vendita appartiene in ragione di 1/4 ciascuno in diritto di proprietà e per 1/4 ciascuno in diritto di nuda proprietà agli eseguiti sig. **** Omissis **** e sig. **** Omissis ****, mentre la quota non posta in vendita è pari ad 1/2 del diritto di usufrutto posseduto dalla signora **** Omissis ****. Il valore unitario attribuito si basa su di una stima di 300 €/mq, ridotti in base all'incidenza dell'usufrutto, che grava sulla metà del cespite e che, sulla scorta dell'età dell'usufruttuaria, viene fissata nel 7,5%, ottenendo un importo pari a: € 300,00 *(100-7,5)/100 = € 275.
- Bene N° 8** - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese
 Autorimessa, facente parte di un corpo di fabbrica in linea composto da 6 unità che hanno accesso dalla pubblica via attraverso la corte comune del mapp. 55 del fg. 55. La zona è servita dai principali servizi come acqua, luce, telefono, gas ed è visibile nelle fotografie aeree riportate nella documentazione fotografica (All.1 - lotto 7 - foto 12 e 13). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 54, Sub. 4, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4), Nuda proprietà (2/4) Valore di stima del bene: € 7.400,00 L'immobile posto in vendita appartiene in ragione di 1/4 ciascuno in diritto di proprietà e per 1/4 ciascuno in diritto di nuda proprietà agli eseguiti sig. **** Omissis **** e sig. **** Omissis ****, mentre la quota non posta in vendita è pari ad 1/2 del diritto di usufrutto posseduto dalla signora **** Omissis ****. Il valore unitario attribuito si basa su di una stima di 400 €/mq, ridotti in base all'incidenza dell'usufrutto, che grava sulla metà del cespite e che, sulla scorta dell'età dell'usufruttuaria, viene fissata nel 7,5%, ottenendo un importo pari a: € 400,00 *(100-7,5)/100 = € 370.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Fabbricato Industriale Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese	1040,35 mq	275,00 €/mq	€ 286.096,25	100,00	€ 286.096,25
Bene N° 8 - Garage Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese	20,00 mq	370,00 €/mq	€ 7.400,00	100,00	€ 7.400,00
				Valore di stima:	€ 293.496,25

Valore finale di stima: € 293.496,25

LOTTO 8

- Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 31/b
Appartamento, realizzato su due livelli più soffitta, che fa parte di un unico edificio che comprende anche un magazzino (bene n.16 - fg.41 mapp.78 sub 301) ed un garage (bene n.17 - fg.41 mapp.78 sub 303); ad esso è poi associato un piccolo locale rustico esterno. L'immobile è situato lungo la statale Ostigliese, tra Barbasso e Pontemerlano, a 2 Km dalla frazione di Formigosa del Comune di Mantova e dal Porto di Valdaro e 4,5 Km dal centro di Roncoferraro. La zona è servita dai principali servizi come acqua, luce, telefono, gas ed è visibile nelle fotografie aeree riportate nella documentazione fotografica (All.1 - lotto 8 - foto 1 e 2). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 78, Sub. 301, Categoria A7, Graffato mapp. 86 sub 301
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)
Valore di stima del bene: € 50.129,75
- Bene N° 17** - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 31/b
Garage adiacente al bene n.15 (fg.41 mapp.78 sub 301), realizzato al piano terra di un unico edificio che ospita anche un magazzino (lotto 9) ed il citato bene n.15 (mapp.78 sub 301), lungo la statale Ostigliese, tra Barbasso e Pontemerlano, a 2 Km dalla frazione di Formigosa del Comune di Mantova e dal Porto di Valdaro e 4,5 Km dal centro di Roncoferraro. La zona è servita dai principali servizi come acqua, luce, telefono, gas ed è visibile nelle fotografie aeree riportate nella documentazione fotografica (All.1 - lotto 8 - foto 28 e 29). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 78, Sub. 303, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)
Valore di stima del bene: € 4.050,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 15 - Appartamento Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 31/b	182,29 mq	1.100,00 €/mq	€ 200.519,00	25,00	€ 50.129,75
Bene N° 17 - Garage Roncoferraro (MN) -	27,00 mq	600,00 €/mq	€ 16.200,00	25,00	€ 4.050,00

Strada Ostigliese n. 31/b					
				Valore di stima:	€ 54.179,75

Valore finale di stima: € 54.179,75

LOTTO 9

- Bene N° 16** - Magazzino ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 31/b

Magazzino realizzato in adiacenza all'edificio che comprende i beni n.15 e n.17 del lotto 8 (fg.41 mapp.78 sub 301 e 303). Oltre al fabbricato di cui sopra il cespite comprende un corpo di fabbrica di minori dimensioni, posto sul lato sud dell'area cortiva comune. L'immobile è situato lungo la statale Ostigliese, tra Barbasso e Pontemerlano, a 2 Km dalla frazione di Formigosa del Comune di Mantova e dal Porto di Valdaro e 4,5 Km dal centro di Roncoferraro. La zona è servita dai principali servizi come acqua, luce, telefono, gas ed è visibile nelle fotografie aeree riportate nella documentazione fotografica (All.1 - lotto 9 - foto 1 e 2). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 78, Sub. 302, Categoria C2, Graffato Fg 17 par 86 sub 302

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)

Valore di stima del bene: € 18.062,50

Il bene in esame costituisce una porzione del mapp.78, che comprende anche l'appartamento ed il garage inseriti nel lotto n.8 (mapp.78 sub 301 e sub 303). Il debitore è titolare di 1/4 della piena proprietà dell'intero complesso (mapp.78 sub 301; 302 e 303). Tenuto conto dei valori attribuibili alle tre unità immobiliari, il presente lotto corrisponde, in termini economici, ad 1/4 del valore complessivo. Sarebbe pertanto possibile assegnare alla parte debitrice l'intera proprietà del lotto in esame. In tal caso il lotto avrebbe il valore complessivo di 72.250,00 €, che risulta essere pari a circa un quarto della stima complessiva dei beni 16, 18 e 19 (mapp.78 sub 301, 302 e 303). Si ha infatti: $(200.519,00 + 72.250,00 + 16.200,00) \times 1/4 = 72.242,25$, che corrisponde quasi esattamente al valore del magazzino (bene n. 16)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 16 - Magazzino Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 31/b	170,00 mq	425,00 €/mq	€ 72.250,00	25,00	€ 18.062,50
				Valore di stima:	€ 18.062,50

Valore finale di stima: € 18.062,50

Il bene in esame costituisce una porzione del mapp.78, che comprende anche l'appartamento ed il garage inseriti nel lotto n.8 (mapp.78 sub 301 e sub 303). Il debitore è titolare di 1/4 della piena proprietà dell'intero complesso (mapp.78 sub 301; 302 e 303).

Tenuto conto dei valori attribuibili alle tre unità immobiliari, il presente lotto corrisponde, in termini economici, ad 1/4 del valore complessivo.

Sarebbe pertanto possibile, assegnare alla parte debitrice l'intera proprietà del lotto in esame.

In tal caso il lotto avrebbe il valore complessivo di 72.250,00 € che risulta essere pari a circa un quarto della stima complessiva dei beni 16, 18 e 19 (mapp.78 sub 301, 302 e 303).

Si ha infatti: $(200.519,00 + 72.250,00 + 16.200,00) \times 1/4 = 72.242,25$, che corrisponde quasi esattamente al valore del magazzino (bene n. 16)

LOTTO 10

- Bene N° 18** - Terreno ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese
 Si tratta di un terreno posto sul retro degli edifici pignorati tra questi ed il parco regionale del Mincio, a 2 Km dalla frazione di Formigosa del Comune di Mantova e dal Porto di Valdaro e 4,5 Km dal centro di Roncoferraro, 19,1 mt sul livello del mare. La zona è servita dai principali servizi come acqua, luce, telefono, gas ed è visibile nelle fotografie aeree riportate nella documentazione fotografica (All.1 - lotto 10 - foto 1 e 2). Identificato al catasto Terreni - Fg. 55, Part. 226, Qualità Orto irriguo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 14.240,00
- Bene N° 19** - Terreno ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese
 Si tratta di un terreno posto sul retro degli edifici pignorati tra questi ed il parco regionale del Mincio, a 2 Km dalla frazione di Formigosa del Comune di Mantova e dal Porto di Valdaro e 4,5 Km dal centro di Roncoferraro, 19,1 mt sul livello del mare. La zona è servita dai principali servizi come acqua, luce, telefono, gas ed è visibile nelle fotografie aeree riportate nella documentazione fotografica (All.1 - lotto 10 - foto 1 e 2). Identificato al catasto Terreni - Fg. 55, Part. 267, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 47.055,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 18 - Terreno Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese	712,00 mq	20,00 €/mq	€ 14.240,00	100,00	€ 14.240,00
Bene N° 19 - Terreno Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese	3137,00 mq	15,00 €/mq	€ 47.055,00	100,00	€ 47.055,00
Valore di stima:					€ 61.295,00

Valore finale di stima: € 61.295,00

BENI NON LOTTIZZATI

- **Bene N° 0** - Corte o resede ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese 72
L'edificio oggetto di pignoramento in effetti non esiste poiché l'area ove dovrebbe sorgere il manufatto (All. 1 - lotto N.D. foto 1) in realtà risulta ineditata ed è parte della corte comune individuata dal mapp.55 del fg.55. Si è provveduto pertanto ad effettuare la soppressione dell'unità immobiliare con le opportune modifiche catastali.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 55, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4), Proprietà (1/4), Nuda proprietà (1/4), Nuda proprietà (1/4)

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

Mantova, li 02/02/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Picinelli Vittorio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto - Allegato 1 - Lotto 1 (Documentazione Fotografica)
- ✓ Foto - Allegato 1 - Lotto 2 (Documentazione Fotografica)
- ✓ Foto - Allegato 1 - Lotto 3 (Documentazione Fotografica)
- ✓ Foto - Allegato 1 - Lotto 4 (Documentazione Fotografica)
- ✓ Foto - Allegato 1 - Lotto 5 (Documentazione Fotografica)
- ✓ Foto - Allegato 1 - Lotto 6 (Documentazione Fotografica)
- ✓ Foto - Allegato 1 - Lotto 7 (Documentazione Fotografica)
- ✓ Foto - Allegato 1 - Lotto 8 (Documentazione Fotografica)
- ✓ Foto - Allegato 1 - Lotto 9 (Documentazione Fotografica)
- ✓ Foto - Allegato 1 - Lotto 10 (Documentazione Fotografica)
- ✓ Foto - Allegato 1 - Lotto N.D. (Documentazione Fotografica)
- ✓ Altri allegati - Allegato 2 - Lotto 1 (Contratto di Affitto)
- ✓ Altri allegati - Allegato 2 - Lotto 4 (Contratto di Affitto)
- ✓ Altri allegati - Allegato 2 - Lotto 5 (Contratto di Affitto)

- ✓ Altri allegati - Allegato 2 - Lotto 9 (Contratto di Affitto)
- ✓ Altri allegati - Allegato 3 - Lotti 1÷9 (Normativa Urbanistica)
- ✓ Altri allegati - Allegato 3 - Lotto 10 (Normativa Urbanistica)
- ✓ Concessione edilizia - Allegato 4 - Lotti 1;4;6;7 (Condono Edilizio)
- ✓ Concessione edilizia - Allegato 4 - Lotti 1÷4 (Concessione Edilizia)
- ✓ Concessione edilizia - Allegato 4 - Lotti 5;6;7 (Irreperibilità Documenti)
- ✓ Concessione edilizia - Allegato 4 - Lotti 8 e 9 (Concessioni Edilizie etc)
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - Allegato 5 - Lotti 1÷4 (Abitabilità')
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - Allegato 5 - Lotti 8 e 9 (Agibilità')
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato 6 - Lotto 1 (Visure Catastali)
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato 6 - Lotto 2 (Visure Catastali)
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato 6 - Lotto 3 (Visure Catastali)
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato 6 - Lotto 4 (Visure Catastali)
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato 6 - Lotto 5 (Visure Catastali)
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato 6 - Lotto 6 (Visure Catastali)
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato 6 - Lotto 7 (Visure Catastali)
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato 6 - Lotto 8 (Visure Catastali)
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato 6 - Lotto 9 (Visure Catastali)
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato 6 - Lotto 10 (Visure Catastali)
- ✓ Estratti di mappa - Allegato 7 - Estratto di Mappa
- ✓ Planimetrie catastali - Allegato 8 - Lotto 1 (Planimetrie Catastali)
- ✓ Planimetrie catastali - Allegato 8 - Lotto 2 (Planimetrie Catastali)
- ✓ Planimetrie catastali - Allegato 8 - Lotto 3 (Planimetrie Catastali)
- ✓ Planimetrie catastali - Allegato 8 - Lotto 4 (Planimetrie Catastali)
- ✓ Planimetrie catastali - Allegato 8 - Lotto 5 (Planimetrie Catastali)
- ✓ Planimetrie catastali - Allegato 8 - Lotto 6 (Planimetrie Catastali)
- ✓ Planimetrie catastali - Allegato 8 - Lotto 7 (Planimetrie Catastali)
- ✓ Planimetrie catastali - Allegato 8 - Lotto 8 (Planimetrie Catastali)
- ✓ Planimetrie catastali - Allegato 8 - Lotto 9 (Planimetrie Catastali)
- ✓ Planimetrie catastali - Allegato 8 - Lotto ND (Planimetria Catastale soppressa)

- ✓ Certificato destinazione urbanistica - Allegato 9 - Lotto 10 (Certificato di Destinazione Urbanistica)
- ✓ Atto di provenienza - Allegato 10 - Lotto 5 (Atto di Provenienza)
- ✓ Atto di provenienza - Allegato 10 - Lotto 10 (Atto di Provenienza)
- ✓ Altri allegati - Allegato 11 - Perizia con protezione dati personali

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72
Appartamento, situato al piano terra (lato est) di un edificio condominiale di quattro unità abitative, in zona residenziale, lungo la statale Ostigliese, tra le frazioni di Barbasso e Pontemerlano, a ridosso del parco regionale del Mincio, a 2 Km dalla frazione di Formigosa del Comune di Mantova e dal Porto di Valdaro e 4,5 Km dal centro di Roncoferraro. La zona è servita dai principali servizi come acqua, luce, telefono, gas ed è visibile nelle fotografie aeree riportate nella documentazione fotografica (All.1 - lotto 1 - foto 1 e 2). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 55, Sub. 10, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4), Nuda proprietà (2/4) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in uno degli ambiti residenziali consolidati "AREC", in una parte del territorio comunale che non presenta valori storico ambientali o monumentali da salvaguardare, con caratteristiche di tipo residenziale omogeneo. Tale ambito, indicato come "AREC 4", è caratterizzato dalla conservazione dei pesi insediativi. In tale contesto: A) Sono ammissibili i seguenti interventi: > interventi edilizi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con divieto di trasferimento volumetrico e nuova costruzione, il tutto entro i limiti e con le specifiche riportate negli articoli evidenziati nell'estratto del Piano delle Regole (P.R.) del P.G.T.P.R. allegato (All.3 - lotti 1÷9) > interventi edilizi soggetti a Pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato, quando ne ricorrano i presupposti ai sensi dell'art. 7 del P.R. (All.3 - lotti 1÷9) B) E' ammissibile il mantenimento degli indici e dei parametri esistenti, con le sole possibilità di incremento volumetrico specificate negli articoli evidenziati nell'estratto del P.R. allegato (All.3 - lotti 1÷9) C) Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziali, con relative attività complementari ed accessorie elencate all'art. 15.2 lettera A del P.R. (All.3 - lotti 1÷9), con l'esclusione delle medie e grandi strutture di vendita e delle attività artigianali eccedenti i 400 mq di SLP; D) Sono vietate: > le attività produttive (industriali e artigianali) incompatibili con la residenza (in particolare le attività classificate come insalubri di 1^a e 2^a classe) e, più in generale, tutte quelle considerate a rischio di incidenti rilevanti dalla normativa vigente nonché i depositi e lo stoccaggio di materiali a cielo libero; > le attività agricole (non rientra nell'attività agricola la conduzione dei piccoli orti annessi alla residenza); > i macelli, le stalle e gli allevamenti di ogni tipo, comprese le scuderie.
- **Bene N° 11** - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese
Autorimessa, facente parte di un corpo di fabbrica in linea composto da 6 unità che hanno accesso dalla pubblica via attraverso la corte (fg. 55 mapp.li 55 e 57). La zona è servita dai principali servizi come acqua, luce, telefono, gas ed è visibile nelle fotografie aeree riportate nella documentazione fotografica (All.1 - lotto 1 - foto 12; 13 e 14). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 54, Sub. 7, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4), Nuda proprietà (2/4) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in uno degli ambiti residenziali consolidati "AREC", in una parte del territorio comunale che non presenta valori storico ambientali o monumentali da salvaguardare, con caratteristiche di tipo residenziale omogeneo. Tale ambito, indicato come "AREC 4", è caratterizzato dalla conservazione dei pesi insediativi. In tale contesto: A) Sono ammissibili i seguenti interventi: > interventi edilizi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con divieto di trasferimento volumetrico e nuova costruzione, il tutto entro i limiti e con le specifiche riportate negli articoli evidenziati nell'estratto del Piano delle Regole (P.R.) del P.G.T.P.R. allegato (All.3 - lotti 1÷9) > interventi edilizi soggetti a Pianificazione attuativa o a

Permesso di costruire convenzionato, quando ne ricorrano i presupposti ai sensi dell'art. 7 del P.R. (All.3 - lotti 1÷9) B) E' ammissibile il mantenimento degli indici e dei parametri esistenti, con le sole possibilità di incremento volumetrico specificate negli articoli evidenziati nell'estratto del P.R. allegato (All.3 - lotti 1÷9) C) Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziali, con relative attività complementari ed accessorie elencate all'art. 15.2 lettera A del P.R. (All.3 - lotti 1÷9), con l'esclusione delle medie e grandi strutture di vendita e delle attività artigianali eccedenti i 400 mq di SLP; D) Sono vietate: > le attività produttive (industriali e artigianali) incompatibili con la residenza (in particolare le attività classificate come insalubri di 1^ e 2^ classe) e, più in generale, tutte quelle considerate a rischio di incidenti rilevanti dalla normativa vigente nonché i depositi e lo stoccaggio di materiali a cielo libero; > le attività agricole (non rientra nell'attività agricola la conduzione dei piccoli orti annessi alla residenza); > i macelli, le stalle e gli allevamenti di ogni tipo, comprese le scuderie.

Prezzo base d'asta: € 46.593,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72
Appartamento, situato al piano terra (lato ovest) di un edificio condominiale di quattro unità abitative, con cortile comune, lungo la statale Ostigliese, in zona residenziale tra Barbasso e Pontemerlano, a ridosso del parco regionale del Mincio, a 2 Km dalla frazione di Formigosa del Comune di Mantova e dal Porto di Valdaro e 4,5 Km dal centro di Roncoferraro. La zona è servita dai principali servizi come acqua, luce, telefono, gas ed è visibile nelle fotografie aeree riportate nella documentazione fotografica (All.1 - lotto 2 - foto 1 e 2). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 55, Sub. 9, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4), Nuda proprietà (2/4) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in uno degli ambiti residenziali consolidati "AREC", in una parte del territorio comunale che non presenta valori storico ambientali o monumentali da salvaguardare, con caratteristiche di tipo residenziale omogeneo. Tale ambito, indicato come "AREC 4", è caratterizzato dalla conservazione dei pesi insediativi. In tale contesto: A) Sono ammissibili i seguenti interventi: > interventi edilizi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con divieto di trasferimento volumetrico e nuova costruzione, il tutto entro i limiti e con le specifiche riportate negli articoli evidenziati nell'estratto del Piano delle Regole (P.R.) del P.G.T.P.R. allegato (All.3 - lotti 1÷9) > interventi edilizi soggetti a Pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato, quando ne ricorrano i presupposti ai sensi dell'art. 7 del P.R. (All.3 - lotti 1÷9) B) E' ammissibile il mantenimento degli indici e dei parametri esistenti, con le sole possibilità di incremento volumetrico specificate negli articoli evidenziati nell'estratto del P.R. allegato (All.3 - lotti 1÷9) C) Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziali, con relative attività complementari ed accessorie elencate all'art. 15.2 lettera A del P.R. (All.3 - lotti 1÷9), con l'esclusione delle medie e grandi strutture di vendita e delle attività artigianali eccedenti i 400 mq di SLP; D) Sono vietate: > le attività produttive (industriali e artigianali) incompatibili con la residenza (in particolare le attività classificate come insalubri di 1^ e 2^ classe) e, più in generale, tutte quelle considerate a rischio di incidenti rilevanti dalla normativa vigente nonché i depositi e lo stoccaggio di materiali a cielo libero; > le attività agricole (non rientra nell'attività agricola la conduzione dei piccoli orti annessi alla residenza); > i macelli, le stalle e gli allevamenti di ogni tipo, comprese le scuderie.
- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese
Autorimessa, facente parte di un corpo di fabbrica in linea composto da 6 unità che hanno accesso dalla pubblica via attraverso la corte comune del mapp. 55 del fg. 55. La zona è servita dai principali servizi come acqua, luce, telefono, gas ed è visibile nelle fotografie aeree riportate

nella documentazione fotografica (All.1 lotto 2 - foto 12, 13 e 14). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 54, Sub. 8, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4), Nuda proprietà (2/4) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in uno degli ambiti residenziali consolidati "AREC", in una parte del territorio comunale che non presenta valori storico ambientali o monumentali da salvaguardare, con caratteristiche di tipo residenziale omogeneo. Tale ambito, indicato come "AREC 4", è caratterizzato dalla conservazione dei pesi insediativi. In tale contesto: A) Sono ammissibili i seguenti interventi: > interventi edilizi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con divieto di trasferimento volumetrico e nuova costruzione, il tutto entro i limiti e con le specifiche riportate negli articoli evidenziati nell'estratto del Piano delle Regole (P.R.) del P.G.T.P.R. allegato (All.3 - lotti 1÷9) > interventi edilizi soggetti a Pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato, quando ne ricorrano i presupposti ai sensi dell'art. 7 del P.R. (All.3 - lotti 1÷9) B) E' ammissibile il mantenimento degli indici e dei parametri esistenti, con le sole possibilità di incremento volumetrico specificate negli articoli evidenziati nell'estratto del P.R. allegato (All.3 - lotti 1÷9) C) Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziali, con relative attività complementari ed accessorie elencate all'art. 15.2 lettera A del P.R. (All.3 - lotti 1÷9), con l'esclusione delle medie e grandi strutture di vendita e delle attività artigianali eccedenti i 400 mq di SLP; D) Sono vietate: > le attività produttive (industriali e artigianali) incompatibili con la residenza (in particolare le attività classificate come insalubri di 1^ e 2^ classe) e, più in generale, tutte quelle considerate a rischio di incidenti rilevanti dalla normativa vigente nonché i depositi e lo stoccaggio di materiali a cielo libero; > le attività agricole (non rientra nell'attività agricola la conduzione dei piccoli orti annessi alla residenza); > i macelli, le stalle e gli allevamenti di ogni tipo, comprese le scuderie.

Prezzo base d'asta: € 36.417,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72
Appartamento, situato al piano primo (lato est) di un edificio condominiale di quattro unità abitative, con cortile comune, lungo la statale Ostigliese, in zona residenziale tra Barbasso e Pontemerlano, a ridosso del parco regionale del Mincio, a 2 Km dalla frazione di Formigosa del Comune di Mantova e dal Porto di Valdaro e 4,5 Km dal centro di Roncoferraro. La zona è servita dai principali servizi come acqua, luce, telefono, gas ed è visibile nelle fotografie aeree riportate nella documentazione fotografica (All.1 - lotto 3 - foto 1 e 2). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 55, Sub. 12, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4), Nuda proprietà (2/4) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in uno degli ambiti residenziali consolidati "AREC", in una parte del territorio comunale che non presenta valori storico ambientali o monumentali da salvaguardare, con caratteristiche di tipo residenziale omogeneo. Tale ambito, indicato come "AREC 4", è caratterizzato dalla conservazione dei pesi insediativi. In tale contesto: A) Sono ammissibili i seguenti interventi: > interventi edilizi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con divieto di trasferimento volumetrico e nuova costruzione, il tutto entro i limiti e con le specifiche riportate negli articoli evidenziati nell'estratto del Piano delle Regole (P.R.) del P.G.T.P.R. allegato (All.3 - 1÷9) > interventi edilizi soggetti a Pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato, quando ne ricorrano i presupposti ai sensi dell'art. 7 del P.R. (All.3 - 1÷9) B) E' ammissibile il mantenimento degli indici e dei parametri esistenti, con le sole possibilità di incremento volumetrico specificate negli articoli evidenziati nell'estratto del P.R. allegato (All.3 - 1÷9) C) Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziali, con relative attività complementari ed accessorie elencate all'art. 15.2 lettera A del P.R. (All.3 - lotti 1÷9),

con l'esclusione delle medie e grandi strutture di vendita e delle attività artigianali eccedenti i 400 mq di SLP; D) Sono vietate: > le attività produttive (industriali e artigianali) incompatibili con la residenza (in particolare le attività classificate come insalubri di 1[^] e 2[^] classe) e, più in generale, tutte quelle considerate a rischio di incidenti rilevanti dalla normativa vigente nonché i depositi e lo stoccaggio di materiali a cielo libero; > le attività agricole (non rientra nell'attività agricola la conduzione dei piccoli orti annessi alla residenza); > i macelli, le stalle e gli allevamenti di ogni tipo, comprese le scuderie.

- **Bene N° 13** - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese

Autorimessa, facente parte di un corpo di fabbrica in linea composto da 6 unità che hanno accesso dalla pubblica via attraverso la corte comune del mapp. 55 del fg. 55. La zona è servita dai principali servizi come acqua, luce, telefono, gas ed è visibile nelle fotografie aeree riportate nella documentazione fotografica (All.1 - lotto 3 - foto 14, 15 e 16). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 54, Sub. 9, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4), Nuda proprietà (2/4) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in uno degli ambiti residenziali consolidati "AREC", in una parte del territorio comunale che non presenta valori storico ambientali o monumentali da salvaguardare, con caratteristiche di tipo residenziale omogeneo. Tale ambito, indicato come "AREC 4", è caratterizzato dalla conservazione dei pesi insediativi. In tale contesto: A) Sono ammissibili i seguenti interventi: > interventi edilizi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con divieto di trasferimento volumetrico e nuova costruzione, il tutto entro i limiti e con le specifiche riportate negli articoli evidenziati nell'estratto del Piano delle Regole (P.R.) del P.G.T.P.R. allegato (All.3 - lotti 1÷9) > interventi edilizi soggetti a Pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato, quando ne ricorrano i presupposti ai sensi dell'art. 7 del P.R. (All.3 - lotti 1÷9) B) E' ammissibile il mantenimento degli indici e dei parametri esistenti, con le sole possibilità di incremento volumetrico specificate negli articoli evidenziati nell'estratto del P.R. allegato (All.3 - lotti 1÷9) C) Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziali, con relative attività complementari ed accessorie elencate all'art. 15.2 lettera A del P.R. (All.3 - lotti 1÷9), con l'esclusione delle medie e grandi strutture di vendita e delle attività artigianali eccedenti i 400 mq di SLP; D) Sono vietate: > le attività produttive (industriali e artigianali) incompatibili con la residenza (in particolare le attività classificate come insalubri di 1[^] e 2[^] classe) e, più in generale, tutte quelle considerate a rischio di incidenti rilevanti dalla normativa vigente nonché i depositi e lo stoccaggio di materiali a cielo libero; > le attività agricole (non rientra nell'attività agricola la conduzione dei piccoli orti annessi alla residenza); > i macelli, le stalle e gli allevamenti di ogni tipo, comprese le scuderie.

Prezzo base d'asta: € 51.055,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72

Appartamento, situato al piano primo (lato ovest) di un edificio condominiale di quattro unità abitative, con cortile comune, in zona residenziale tra Barbasso e Pontemerlano, lungo la statale Ostigliese, a ridosso del parco regionale del Mincio, a 2 Km dalla frazione di Formigosa del Comune di Mantova e dal Porto di Valdaro e 4,5 Km dal centro di Roncoferraro. La zona è servita dai principali servizi come acqua, luce, telefono, gas ed è visibile nelle fotografie aeree riportate nella documentazione fotografica (All. 1 - lotto 4 - foto 1 e 2). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 55, Sub. 11, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4), Nuda proprietà (2/4) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in uno degli ambiti residenziali consolidati "AREC", in una parte del territorio comunale che non presenta valori storico ambientali o

monumentali da salvaguardare, con caratteristiche di tipo residenziale omogeneo. Tale ambito, indicato come "AREC 4", è caratterizzato dalla conservazione dei pesi insediativi. In tale contesto: A) Sono ammissibili i seguenti interventi: > interventi edilizi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con divieto di trasferimento volumetrico e nuova costruzione, il tutto entro i limiti e con le specifiche riportate negli articoli evidenziati nell'estratto del Piano delle Regole (P.R.) del P.G.T.P.R. allegato (All.3 - lotti 1÷9) > interventi edilizi soggetti a Pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato, quando ne ricorrano i presupposti ai sensi dell'art. 7 del P.R. (All.3 - lotti 1÷9) B) E' ammissibile il mantenimento degli indici e dei parametri esistenti, con le sole possibilità di incremento volumetrico specificate negli articoli evidenziati nell'estratto del P.R. allegato (All.3 - lotti 1÷9) C) Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziali, con relative attività complementari ed accessorie elencate all'art. 15.2 lettera A del P.R. (All.3 - lotti 1÷9), con l'esclusione delle medie e grandi strutture di vendita e delle attività artigianali eccedenti i 400 mq di SLP; D) Sono vietate: > le attività produttive (industriali e artigianali) incompatibili con la residenza (in particolare le attività classificate come insalubri di 1^a e 2^a classe) e, più in generale, tutte quelle considerate a rischio di incidenti rilevanti dalla normativa vigente nonché i depositi e lo stoccaggio di materiali a cielo libero; > le attività agricole (non rientra nell'attività agricola la conduzione dei piccoli orti annessi alla residenza); > i macelli, le stalle e gli allevamenti di ogni tipo, comprese le scuderie.

- **Bene N° 10** - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese

Autorimessa, facente parte di un corpo di fabbrica in linea composto da 6 unità che hanno accesso dalla pubblica via attraverso la corte (fg. 55 mapp.li 55 e 57). La zona è servita dai principali servizi come acqua, luce, telefono, gas ed è visibile nelle fotografie aeree riportate nella documentazione fotografica (All.1 - lotto 4 - foto 11, 12 e 13). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 54, Sub. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4), Nuda proprietà (2/4) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in uno degli ambiti residenziali consolidati "AREC", in una parte del territorio comunale che non presenta valori storico ambientali o monumentali da salvaguardare, con caratteristiche di tipo residenziale omogeneo. Tale ambito, indicato come "AREC 4", è caratterizzato dalla conservazione dei pesi insediativi. In tale contesto: A) Sono ammissibili i seguenti interventi: > interventi edilizi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con divieto di trasferimento volumetrico e nuova costruzione, il tutto entro i limiti e con le specifiche riportate negli articoli evidenziati nell'estratto del Piano delle Regole (P.R.) del P.G.T.P.R. allegato (All.3 - lotti 1÷9) > interventi edilizi soggetti a Pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato, quando ne ricorrano i presupposti ai sensi dell'art. 7 del P.R. (All.3 - lotti 1÷9) B) E' ammissibile il mantenimento degli indici e dei parametri esistenti, con le sole possibilità di incremento volumetrico specificate negli articoli evidenziati nell'estratto del P.R. allegato (All.3 - lotti 1÷9) C) Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziali, con relative attività complementari ed accessorie elencate all'art. 15.2 lettera A del P.R. (All.3 - lotti 1÷9), con l'esclusione delle medie e grandi strutture di vendita e delle attività artigianali eccedenti i 400 mq di SLP; D) Sono vietate: > le attività produttive (industriali e artigianali) incompatibili con la residenza (in particolare le attività classificate come insalubri di 1^a e 2^a classe) e, più in generale, tutte quelle considerate a rischio di incidenti rilevanti dalla normativa vigente nonché i depositi e lo stoccaggio di materiali a cielo libero; > le attività agricole (non rientra nell'attività agricola la conduzione dei piccoli orti annessi alla residenza); > i macelli, le stalle e gli allevamenti di ogni tipo, comprese le scuderie.

Prezzo base d'asta: € 42.735,00

LOTTO 5

- Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 70

Appartamento con locali rustici e vano caldaia esterni, di pertinenza. L'appartamento è distribuito su due piani e fa parte di un edificio bifamiliare con affaccio verso strada e verso un cortile interno, lungo la statale Ostigliese, in zona residenziale tra Barbasso e Pontemerlano, a ridosso del parco regionale del Mincio, a 2 Km dalla frazione di Formigosa del Comune di Mantova e dal Porto di Valdarò e 4,5 Km dal centro di Roncoferraro. La zona è servita dai principali servizi come acqua, luce, telefono, gas ed è visibile nelle fotografie aeree riportate nella documentazione fotografica (All.1 lotto 5 - foto 1 e 2). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 56, Sub. 4, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in uno degli ambiti residenziali consolidati "AREC", in una parte del territorio comunale che non presenta valori storico ambientali o monumentali da salvaguardare, con caratteristiche di tipo residenziale omogeneo. Tale ambito, indicato come "AREC 4", è caratterizzato dalla conservazione dei pesi insediativi. In tale contesto: A) Sono ammissibili i seguenti interventi: > interventi edilizi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con divieto di trasferimento volumetrico e nuova costruzione, il tutto entro i limiti e con le specifiche riportate negli articoli evidenziati nell'estratto del Piano delle Regole (P.R.) del P.G.T.P.R. allegato (All.3 - lotti 1÷9) > interventi edilizi soggetti a Pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato, quando ne ricorrano i presupposti ai sensi dell'art. 7 del P.R. (All.3 - lotti 1÷9) B) E' ammissibile il mantenimento degli indici e dei parametri esistenti, con le sole possibilità di incremento volumetrico specificate negli articoli evidenziati nell'estratto del P.R. allegato (All.3 - lotti 1÷9) C) Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziali, con relative attività complementari ed accessorie elencate all'art. 15.2 lettera A del P.R. (All.3 - lotti 1÷9), con l'esclusione delle medie e grandi strutture di vendita e delle attività artigianali eccedenti i 400 mq di SLP; D) Sono vietate: > le attività produttive (industriali e artigianali) incompatibili con la residenza (in particolare le attività classificate come insalubri di 1^a e 2^a classe) e, più in generale, tutte quelle considerate a rischio di incidenti rilevanti dalla normativa vigente nonché i depositi e lo stoccaggio di materiali a cielo libero; > le attività agricole (non rientra nell'attività agricola la conduzione dei piccoli orti annessi alla residenza); > i macelli, le stalle e gli allevamenti di ogni tipo, comprese le scuderie.
- Bene N° 14** - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72

Autorimessa, facente parte del fabbricato (fg.55 mapp.56) che comprende anche il bene n.5, al quale è collegata attraverso porta interna. L'accesso alla pubblica via è assicurato da apposita apertura carraia nonché da un ingresso pedonale. La zona è servita dai principali servizi come acqua, luce, telefono, gas ed è visibile nelle fotografie aeree riportate nella documentazione fotografica (All.1 lotto 5 - foto 21, 22 e 23). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 56, Sub. 5, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in uno degli ambiti residenziali consolidati "AREC", in una parte del territorio comunale che non presenta valori storico ambientali o monumentali da salvaguardare, con caratteristiche di tipo residenziale omogeneo. Tale ambito, indicato come "AREC 4", è caratterizzato dalla conservazione dei pesi insediativi. In tale contesto: A) Sono ammissibili i seguenti interventi: > interventi edilizi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con divieto di trasferimento volumetrico e nuova costruzione, il tutto entro i limiti e con le specifiche riportate negli articoli evidenziati nell'estratto del Piano delle Regole (P.R.) del P.G.T.P.R. allegato (All.3 - lotti 1÷9) > interventi edilizi soggetti a Pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato, quando ne ricorrano i presupposti ai sensi dell'art. 7 del P.R. (All.3 - lotti 1÷9) B) E' ammissibile il mantenimento degli indici e dei parametri esistenti, con le sole possibilità di incremento volumetrico specificate negli articoli evidenziati

nell'estratto del P.R. allegato (All.3 - lotti 1÷9) C) Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziali, con relative attività complementari ed accessorie elencate all'art. 15.2 lettera A del P.R. (All.3 - lotti 1÷9), con l'esclusione delle medie e grandi strutture di vendita e delle attività artigianali eccedenti i 400 mq di SLP; D) Sono vietate: > le attività produttive (industriali e artigianali) incompatibili con la residenza (in particolare le attività classificate come insalubri di 1^ e 2^ classe) e, più in generale, tutte quelle considerate a rischio di incidenti rilevanti dalla normativa vigente nonché i depositi e lo stoccaggio di materiali a cielo libero; > le attività agricole (non rientra nell'attività agricola la conduzione dei piccoli orti annessi alla residenza); > i macelli, le stalle e gli allevamenti di ogni tipo, comprese le scuderie.

Prezzo base d'asta: € 133.232,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 68
Piccolo appartamento, distribuito su due piani, facente parte di un edificio bifamiliare; il bene, esposto a sud, ha ingresso e affaccio verso un piccolo cortile interno ed è posto in zona residenziale tra Barbasso e Pontemerlano, lungo la statale Ostigliese, a ridosso del parco regionale del Mincio, a 2 Km dalla frazione di Formigosa del Comune di Mantova e dal Porto di Valdaro e 4,5 Km dal centro di Roncoferraro. La zona è servita dai principali servizi come acqua, luce, telefono, gas ed è visibile nelle fotografie aeree riportate nella documentazione fotografica (All.1 - lotto 6 - foto 1, 2 e 3). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 56, Sub. 6, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in uno degli ambiti residenziali consolidati "AREC", in una parte del territorio comunale che non presenta valori storico ambientali o monumentali da salvaguardare, con caratteristiche di tipo residenziale omogeneo. Tale ambito, indicato come "AREC 4", è caratterizzato dalla conservazione dei pesi insediativi. In tale contesto: A) Sono ammissibili i seguenti interventi: > interventi edilizi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con divieto di trasferimento volumetrico e nuova costruzione, il tutto entro i limiti e con le specifiche riportate negli articoli evidenziati nell'estratto del Piano delle Regole (P.R.) del P.G.T.P.R. allegato (All.3 - lotti 1÷9) > interventi edilizi soggetti a Pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato, quando ne ricorrano i presupposti ai sensi dell'art. 7 del P.R. (All.3 - lotti 1÷9) B) E' ammissibile il mantenimento degli indici e dei parametri esistenti, con le sole possibilità di incremento volumetrico specificate negli articoli evidenziati nell'estratto del P.R. allegato (All.3 - lotti 1÷9) C) Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziali, con relative attività complementari ed accessorie elencate all'art. 15.2 lettera A del P.R. (All.3 - lotti 1÷9), con l'esclusione delle medie e grandi strutture di vendita e delle attività artigianali eccedenti i 400 mq di SLP; D) Sono vietate: > le attività produttive (industriali e artigianali) incompatibili con la residenza (in particolare le attività classificate come insalubri di 1^ e 2^ classe) e, più in generale, tutte quelle considerate a rischio di incidenti rilevanti dalla normativa vigente nonché i depositi e lo stoccaggio di materiali a cielo libero; > le attività agricole (non rientra nell'attività agricola la conduzione dei piccoli orti annessi alla residenza); > i macelli, le stalle e gli allevamenti di ogni tipo, comprese le scuderie.
- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese
Autorimessa, facente parte di un corpo di fabbrica in linea composto da 6 unità che hanno accesso dalla pubblica via attraverso la corte comune censita con i mapp.55 e 57 del fg.55. La zona è servita dai principali servizi come acqua, luce, telefono, gas ed è visibile nelle fotografie aeree riportate nella documentazione fotografica (All.1 lotto 6 - foto 13, 14 e 15). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 54, Sub. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4), Nuda proprietà (2/4)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in uno degli ambiti residenziali consolidati "AREC", in una parte del territorio comunale che non presenta valori storico ambientali o monumentali da salvaguardare, con caratteristiche di tipo residenziale omogeneo. Tale ambito, indicato come "AREC 4", è caratterizzato dalla conservazione dei pesi insediativi. In tale contesto: A) Sono ammissibili i seguenti interventi: > interventi edilizi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con divieto di trasferimento volumetrico e nuova costruzione, il tutto entro i limiti e con le specifiche riportate negli articoli evidenziati nell'estratto del Piano delle Regole (P.R.) del P.G.T.P.R. allegato (All.3 - lotti 1÷9) > interventi edilizi soggetti a Pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato, quando ne ricorrano i presupposti ai sensi dell'art. 7 del P.R. (All.3 - lotti 1÷9) B) E' ammissibile il mantenimento degli indici e dei parametri esistenti, con le sole possibilità di incremento volumetrico specificate negli articoli evidenziati nell'estratto del P.R. allegato (All.3 - lotti 1÷9) C) Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziali, con relative attività complementari ed accessorie elencate all'art. 15.2 lettera A del P.R. (All.3 - lotti 1÷9), con l'esclusione delle medie e grandi strutture di vendita e delle attività artigianali eccedenti i 400 mq di SLP; D) Sono vietate: > le attività produttive (industriali e artigianali) incompatibili con la residenza (in particolare le attività classificate come insalubri di 1^ e 2^ classe) e, più in generale, tutte quelle considerate a rischio di incidenti rilevanti dalla normativa vigente nonché i depositi e lo stoccaggio di materiali a cielo libero; > le attività agricole (non rientra nell'attività agricola la conduzione dei piccoli orti annessi alla residenza); > i macelli, le stalle e gli allevamenti di ogni tipo, comprese le scuderie.

Prezzo base d'asta: € 38.935,00

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Fabbricato Industriale ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese
Capannone industriale, di forma rettangolare con i lati più corti orientati a nord ed a sud. Sorge su un'ampia area di pertinenza, in seconda fila rispetto agli edifici fronte strada. E' posto tra Barbasso e Pontemerlano, lungo la statale Ostigliese, a ridosso del parco regionale del Mincio, a 2 Km dalla frazione di Formigosa del Comune di Mantova e dal Porto di Valdaro e 4,5 Km dal centro di Roncoferraro. La zona è servita dai principali servizi come acqua, luce, telefono, gas ed è visibile nelle fotografie aeree riportate nella documentazione fotografica (All. 1 - lotto 7 - foto 1, 2 e 3). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 57, Categoria D7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4), Nuda proprietà (2/4)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in uno degli ambiti residenziali consolidati "AREC", in una parte del territorio comunale che non presenta valori storico ambientali o monumentali da salvaguardare, con caratteristiche di tipo residenziale omogeneo. Tale ambito, indicato come "AREC 4", è caratterizzato dalla conservazione dei pesi insediativi. In tale contesto: A) Sono ammissibili i seguenti interventi: > interventi edilizi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con divieto di trasferimento volumetrico e nuova costruzione, il tutto entro i limiti e con le specifiche riportate negli articoli evidenziati nell'estratto del Piano delle Regole (P.R.) del P.G.T.P.R. allegato (All.3 - lotti 1÷9) > interventi edilizi soggetti a Pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato, quando ne ricorrano i presupposti ai sensi dell'art. 7 del P.R. (All.3 - lotti 1÷9) B) E' ammissibile il mantenimento degli indici e dei parametri esistenti, con le sole possibilità di incremento volumetrico specificate negli articoli evidenziati nell'estratto del P.R. allegato (All.3 - lotti 1÷9) C) Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziali, con relative attività complementari ed accessorie elencate all'art. 15.2 lettera A del P.R. (All.3 - lotti 1÷9), con l'esclusione delle medie e grandi strutture di vendita e delle

attività artigianali eccedenti i 400 mq di SLP; D) Sono vietate: > le attività produttive (industriali e artigianali) incompatibili con la residenza (in particolare le attività classificate come insalubri di 1^a e 2^a classe) e, più in generale, tutte quelle considerate a rischio di incidenti rilevanti dalla normativa vigente nonché i depositi e lo stoccaggio di materiali a cielo libero; > le attività agricole (non rientra nell'attività agricola la conduzione dei piccoli orti annessi alla residenza); > i macelli, le stalle e gli allevamenti di ogni tipo, comprese le scuderie.

- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese

Autorimessa, facente parte di un corpo di fabbrica in linea composto da 6 unità che hanno accesso dalla pubblica via attraverso la corte comune del mapp. 55 del fg. 55. La zona è servita dai principali servizi come acqua, luce, telefono, gas ed è visibile nelle fotografie aeree riportate nella documentazione fotografica (All.1 - lotto 7 - foto 12 e 13). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 54, Sub. 4, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4), Nuda proprietà (2/4) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in uno degli ambiti residenziali consolidati "AREC", in una parte del territorio comunale che non presenta valori storico ambientali o monumentali da salvaguardare, con caratteristiche di tipo residenziale omogeneo. Tale ambito, indicato come "AREC 4", è caratterizzato dalla conservazione dei pesi insediativi. In tale contesto: A) Sono ammissibili i seguenti interventi: > interventi edilizi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con divieto di trasferimento volumetrico e nuova costruzione, il tutto entro i limiti e con le specifiche riportate negli articoli evidenziati nell'estratto del Piano delle Regole (P.R.) del P.G.T.P.R. allegato (All.3 - lotti 1÷9) > interventi edilizi soggetti a Pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato, quando ne ricorrano i presupposti ai sensi dell'art. 7 del P.R. (All.3 - lotti 1÷9) B) E' ammissibile il mantenimento degli indici e dei parametri esistenti, con le sole possibilità di incremento volumetrico specificate negli articoli evidenziati nell'estratto del P.R. allegato (All.3 - lotti 1÷9) C) Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziali, con relative attività complementari ed accessorie elencate all'art. 15.2 lettera A del P.R. (All.3 - lotti 1÷9), con l'esclusione delle medie e grandi strutture di vendita e delle attività artigianali eccedenti i 400 mq di SLP; D) Sono vietate: > le attività produttive (industriali e artigianali) incompatibili con la residenza (in particolare le attività classificate come insalubri di 1^a e 2^a classe) e, più in generale, tutte quelle considerate a rischio di incidenti rilevanti dalla normativa vigente nonché i depositi e lo stoccaggio di materiali a cielo libero; > le attività agricole (non rientra nell'attività agricola la conduzione dei piccoli orti annessi alla residenza); > i macelli, le stalle e gli allevamenti di ogni tipo, comprese le scuderie.

Prezzo base d'asta: € 293.496,25

LOTTO 8

- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 31/b

Appartamento, realizzato su due livelli più soffitta, che fa parte di un unico edificio che comprende anche un magazzino (bene n.16 - fg.41 mapp.78 sub 301) ed un garage (bene n.17 - fg.41 mapp.78 sub 303); ad esso è poi associato un piccolo locale rustico esterno. L'immobile è situato lungo la statale Ostigliese, tra Barbasso e Pontemerlano, a 2 Km dalla frazione di Formigosa del Comune di Mantova e dal Porto di Valdaro e 4,5 Km dal centro di Roncoferraro. La zona è servita dai principali servizi come acqua, luce, telefono, gas ed è visibile nelle fotografie aeree riportate nella documentazione fotografica (All.1 - lotto 8 - foto 1 e 2). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 78, Sub. 301, Categoria A7, Graffato mapp. 86 sub 301 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in uno degli ambiti residenziali consolidati

"AREC", in una parte del territorio comunale che non presenta valori storico ambientali o monumentali da salvaguardare, con caratteristiche di tipo residenziale omogeneo. Tale ambito, indicato come "AREC 4", è caratterizzato dalla conservazione dei pesi insediativi. In tale contesto: A) Sono ammissibili i seguenti interventi: > interventi edilizi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con divieto di trasferimento volumetrico e nuova costruzione, il tutto entro i limiti e con le specifiche riportate negli articoli evidenziati nell'estratto del Piano delle Regole (P.R.) del P.G.T.P.R. allegato (All.3 - lotti 1÷8) > interventi edilizi soggetti a Pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato, quando ne ricorrano i presupposti ai sensi dell'art. 7 del P.R. (All.3 - lotti 1÷8) B) E' ammissibile il mantenimento degli indici e dei parametri esistenti, con le sole possibilità di incremento volumetrico specificate negli articoli evidenziati nell'estratto del P.R. allegato (All.3 - lotti 1÷8) C) Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziali, con relative attività complementari ed accessorie elencate all'art. 15.2 lettera A del P.R. (All.3 - lotti 1÷8), con l'esclusione delle medie e grandi strutture di vendita e delle attività artigianali eccedenti i 400 mq di SLP; D) Sono vietate: > le attività produttive (industriali e artigianali) incompatibili con la residenza (in particolare le attività classificate come insalubri di 1^a e 2^a classe) e, più in generale, tutte quelle considerate a rischio di incidenti rilevanti dalla normativa vigente nonché i depositi e lo stoccaggio di materiali a cielo libero; > le attività agricole (non rientra nell'attività agricola la conduzione dei piccoli orti annessi alla residenza); > i macelli, le stalle e gli allevamenti di ogni tipo, comprese le scuderie.

- **Bene N° 17** - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 31/b
Garage adiacente al bene n.15 (fg.41 mapp.78 sub 301), realizzato al piano terra di un unico edificio che ospita anche un magazzino (lotto 9) ed il citato bene n.15 (mapp.78 sub 301), lungo la statale Ostigliese, tra Barbasso e Pontemerlano, a 2 Km dalla frazione di Formigosa del Comune di Mantova e dal Porto di Valdaro e 4,5 Km dal centro di Roncoferraro. La zona è servita dai principali servizi come acqua, luce, telefono, gas ed è visibile nelle fotografie aeree riportate nella documentazione fotografica (All.1 - lotto 8 - foto 28 e 29). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 78, Sub. 303, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in uno degli ambiti residenziali consolidati "AREC", in una parte del territorio comunale che non presenta valori storico ambientali o monumentali da salvaguardare, con caratteristiche di tipo residenziale omogeneo. Tale ambito, indicato come "AREC 4", è caratterizzato dalla conservazione dei pesi insediativi. In tale contesto: A) Sono ammissibili i seguenti interventi: > interventi edilizi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con divieto di trasferimento volumetrico e nuova costruzione, il tutto entro i limiti e con le specifiche riportate negli articoli evidenziati nell'estratto del Piano delle Regole (P.R.) del P.G.T.P.R. allegato (All.3 - lotti 1÷8) > interventi edilizi soggetti a Pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato, quando ne ricorrano i presupposti ai sensi dell'art. 7 del P.R. (All.3 - lotti 1÷8) B) E' ammissibile il mantenimento degli indici e dei parametri esistenti, con le sole possibilità di incremento volumetrico specificate negli articoli evidenziati nell'estratto del P.R. allegato (All.3 - lotti 1÷8) C) Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziali, con relative attività complementari ed accessorie elencate all'art. 15.2 lettera A del P.R. (All.3 - lotti 1÷8), con l'esclusione delle medie e grandi strutture di vendita e delle attività artigianali eccedenti i 400 mq di SLP; D) Sono vietate: > le attività produttive (industriali e artigianali) incompatibili con la residenza (in particolare le attività classificate come insalubri di 1^a e 2^a classe) e, più in generale, tutte quelle considerate a rischio di incidenti rilevanti dalla normativa vigente nonché i depositi e lo stoccaggio di materiali a cielo libero; > le attività agricole (non rientra nell'attività agricola la conduzione dei piccoli orti annessi alla residenza); > i macelli, le stalle e gli allevamenti di ogni tipo, comprese le scuderie.

Prezzo base d'asta: € 54.179,75

LOTTO 9

- **Bene N° 16** - Magazzino ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 31/b
Magazzino realizzato in adiacenza all'edificio che comprende i beni n.15 e n.17 del lotto 8 (fg.41 mapp.78 sub 301 e 303). Oltre al fabbricato di cui sopra il cespite comprende un corpo di fabbrica di minori dimensioni, posto sul lato sud dell'area cortiva comune. L'immobile è situato lungo la statale Ostigliese, tra Barbasso e Pontemerlano, a 2 Km dalla frazione di Formigosa del Comune di Mantova e dal Porto di Valdaro e 4,5 Km dal centro di Roncoferraro. La zona è servita dai principali servizi come acqua, luce, telefono, gas ed è visibile nelle fotografie aeree riportate nella documentazione fotografica (All.1 - lotto 9 - foto 1 e 2). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 78, Sub. 302, Categoria C2, Graffato Fg 17 par 86 sub 302
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in uno degli ambiti residenziali consolidati "AREC", in una parte del territorio comunale che non presenta valori storico ambientali o monumentali da salvaguardare, con caratteristiche di tipo residenziale omogeneo. Tale ambito, indicato come "AREC 4", è caratterizzato dalla conservazione dei pesi insediativi. In tale contesto: A) Sono ammissibili i seguenti interventi: > interventi edilizi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con divieto di trasferimento volumetrico e nuova costruzione, il tutto entro i limiti e con le specifiche riportate negli articoli evidenziati nell'estratto del Piano delle Regole (P.R.) del P.G.T.P.R. allegato (All.3 - lotti 1÷9) > interventi edilizi soggetti a Pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato, quando ne ricorrano i presupposti ai sensi dell'art. 7 del P.R. (All.3 - lotti 1÷9) B) E' ammissibile il mantenimento degli indici e dei parametri esistenti, con le sole possibilità di incremento volumetrico specificate negli articoli evidenziati nell'estratto del P.R. allegato (All.3 - lotti 1÷9) C) Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziali, con relative attività complementari ed accessorie elencate all'art. 15.2 lettera A del P.R. (All.3 - lotti 1÷9), con l'esclusione delle medie e grandi strutture di vendita e delle attività artigianali eccedenti i 400 mq di SLP; D) Sono vietate: > le attività produttive (industriali e artigianali) incompatibili con la residenza (in particolare le attività classificate come insalubri di 1^a e 2^a classe) e, più in generale, tutte quelle considerate a rischio di incidenti rilevanti dalla normativa vigente nonché i depositi e lo stoccaggio di materiali a cielo libero; > le attività agricole (non rientra nell'attività agricola la conduzione dei piccoli orti annessi alla residenza); > i macelli, le stalle e gli allevamenti di ogni tipo, comprese le scuderie.

Prezzo base d'asta: € 18.062,50

LOTTO 10

- **Bene N° 18** - Terreno ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese
Si tratta di un terreno posto sul retro degli edifici pignorati tra questi ed il parco regionale del Mincio, a 2 Km dalla frazione di Formigosa del Comune di Mantova e dal Porto di Valdaro e 4,5 Km dal centro di Roncoferraro, 19,1 mt sul livello del mare. La zona è servita dai principali servizi come acqua, luce, telefono, gas ed è visibile nelle fotografie aeree riportate nella documentazione fotografica (All.1 - lotto 10 - foto 1 e 2). Identificato al catasto Terreni - Fg. 55, Part. 226, Qualità Orto irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area è destinata in massima parte a verde privato e per la parte residua a verde agricolo come di seguito indicato: - per circa 640 mq, "verde privato" secondo le prescrizioni dell'art.38 delle NTA del Piano delle Regole; (All.3 - lotto 10) - per circa 75 mq, "zona agricola" secondo le prescrizioni dell'art.41 delle NTA del Piano delle Regole che rinvia

espressamente all'art.22 delle NTA del Piano di Coordinamento del Parco del Mincio, poiché l'area ricade all'interno dei suoi confini. (All.3 – lotto 10)

- **Bene N° 19** - Terreno ubicato a Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese

Si tratta di un terreno posto sul retro degli edifici pignorati tra questi ed il parco regionale del Mincio, a 2 Km dalla frazione di Formigosa del Comune di Mantova e dal Porto di Valdaro e 4,5 Km dal centro di Roncoferraro, 19,1 mt sul livello del mare. La zona è servita dai principali servizi come acqua, luce, telefono, gas ed è visibile nelle fotografie aeree riportate nella documentazione fotografica (All.1 - lotto 10 - foto 1 e 2). Identificato al catasto Terreni - Fg. 55, Part. 267, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area è destinata in minima parte a verde privato e per il resto a verde agricolo come di seguito indicato: - circa 210 mq, "verde privato" secondo le prescrizioni dell'art. 38 delle NTA del Piano delle Regole; (All.3 – lotto 10) - circa 2930 mq, "zona agricola" normata dell'art 41 delle NTA del Piano delle Regole che rinvia espressamente all'art. 22 delle NTA del Piano di Coordinamento del Parco del Mincio, poiché l'area ricade all'interno dei suoi confini. (All.3 – lotto 10)

Prezzo base d'asta: € 61.295,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 90/2015 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 46.593,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72		
Diritto reale:	Proprietà Nuda proprietà	Quota	2/4 2/4
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 55, Sub. 10, Categoria A3	Superficie	77,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta occupato dal Sig. **** Omissis **** con contratto di affitto stipulato in data 8/12/2012 della durata di anni 4 + 4 (All. 2 - lotto 1). L'importo mensile concordato pari a € 350,00 appare congruo.		
Descrizione:	Appartamento, situato al piano terra (lato est) di un edificio condominiale di quattro unità abitative, in zona residenziale, lungo la statale Ostigliese, tra le frazioni di Barbasso e Pontemerlano, a ridosso del parco regionale del Mincio, a 2 Km dalla frazione di Formigosa del Comune di Mantova e dal Porto di Valdaro e 4,5 Km dal centro di Roncoferraro. La zona è servita dai principali servizi come acqua, luce, telefono, gas ed è visibile nelle fotografie aeree riportate nella documentazione fotografica (All.1 - lotto 1 - foto 1 e 2).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 11 - Garage			
Ubicazione:	Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese		
Diritto reale:	Proprietà Nuda proprietà	Quota	2/4 2/4
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 54, Sub. 7, Categoria C6	Superficie	20,00 mq
Stato conservativo:	All'atto del sopralluogo l'immobile risultava libero. Non risultano contratti di locazione in essere.		
Descrizione:	Autorimessa, facente parte di un corpo di fabbrica in linea composto da 6 unità che hanno accesso dalla pubblica via attraverso la corte (fg. 55 mapp.li 55 e 57). La zona è servita dai principali servizi come acqua, luce, telefono, gas ed è visibile nelle fotografie aeree riportate nella documentazione fotografica (All.1 - lotto 1 - foto 12; 13 e 14).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 36.417,00

Bene N° 2 - Appartamento	
Ubicazione:	Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72

Diritto reale:	Proprietà Nuda proprietà	Quota	2/4 2/4
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 55, Sub. 9, Categoria A3	Superficie	51,00 mq
Stato conservativo:	Ad oggi l'immobile risulta disabitato; non risultano contratti di locazione in essere.		
Descrizione:	Appartamento, situato al piano terra (lato ovest) di un edificio condominiale di quattro unità abitative, con cortile comune, lungo la statale Ostigliese, in zona residenziale tra Barbasso e Pontemerlano, a ridosso del parco regionale del Mincio, a 2 Km dalla frazione di Formigosa del Comune di Mantova e dal Porto di Valdaro e 4,5 Km dal centro di Roncoferraro. La zona è servita dai principali servizi come acqua, luce, telefono, gas ed è visibile nelle fotografie aeree riportate nella documentazione fotografica (All.1 - lotto 2 - foto 1 e 2).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 12 - Garage			
Ubicazione:	Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese		
Diritto reale:	Proprietà Nuda proprietà	Quota	2/4 2/4
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 54, Sub. 8, Categoria C6	Superficie	19,50 mq
Stato conservativo:	Ad oggi l'immobile non è occupato; non risultano contratti di locazione in essere.		
Descrizione:	Autorimessa, facente parte di un corpo di fabbrica in linea composto da 6 unità che hanno accesso dalla pubblica via attraverso la corte comune del mapp. 55 del fg. 55. La zona è servita dai principali servizi come acqua, luce, telefono, gas ed è visibile nelle fotografie aeree riportate nella documentazione fotografica (All.1 lotto 2 - foto 12, 13 e 14).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 51.055,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72		
Diritto reale:	Proprietà Nuda proprietà	Quota	2/4 2/4
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 55, Sub. 12, Categoria A3	Superficie	77,00 mq
Stato conservativo:	Ad oggi l'immobile risulta disabitato; non risultano contratti di locazione in essere.		
Descrizione:	Appartamento, situato al piano primo (lato est) di un edificio condominiale di quattro unità abitative, con cortile comune, lungo la statale Ostigliese, in zona residenziale tra Barbasso e Pontemerlano, a ridosso del parco regionale del Mincio, a 2 Km dalla frazione di Formigosa del Comune di Mantova e dal Porto di Valdaro e 4,5 Km dal centro di Roncoferraro. La zona è servita dai principali servizi come acqua, luce,		

	telefono, gas ed è visibile nelle fotografie aeree riportate nella documentazione fotografica (All.1 - lotto 3 - foto 1 e 2).
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 13 - Garage			
Ubicazione:	Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese		
Diritto reale:	Proprietà Nuda proprietà	Quota	2/4 2/4
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 54, Sub. 9, Categoria C6	Superficie	20,00 mq
Stato conservativo:	All'atto del sopralluogo l'immobile non era occupato e risultava in apparente stato di abbandono. Non risultano contratti di locazione in essere.		
Descrizione:	Autorimessa, facente parte di un corpo di fabbrica in linea composto da 6 unità che hanno accesso dalla pubblica via attraverso la corte comune del mapp. 55 del fg. 55. La zona è servita dai principali servizi come acqua, luce, telefono, gas ed è visibile nelle fotografie aeree riportate nella documentazione fotografica (All.1 - lotto 3 - foto 14, 15 e 16).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 42.735,00

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72		
Diritto reale:	Proprietà Nuda proprietà	Quota	2/4 2/4
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 55, Sub. 11, Categoria A3	Superficie	64,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta occupato dal Sig. **** Omissis ****, con contratto di affitto decorrente dal 1/10/2011 della durata di anni 4 con rinnovo tacito. L'importo mensile concordato è pari a € 207,00 ed appare sottostimato rispetto ai valori di mercato correnti, con una differenza di circa 100 €/mese.		
Descrizione:	Appartamento, situato al piano primo (lato ovest) di un edificio condominiale di quattro unità abitative, con cortile comune, in zona residenziale tra Barbasso e Pontemerlano, lungo la statale Ostigliese, a ridosso del parco regionale del Mincio, a 2 Km dalla frazione di Formigosa del Comune di Mantova e dal Porto di Valdaro e 4,5 Km dal centro di Roncoferraro. La zona è servita dai principali servizi come acqua, luce, telefono, gas ed è visibile nelle fotografie aeree riportate nella documentazione fotografica (All. 1 - lotto 4 - foto 1 e 2).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 10 - Garage

Ubicazione:	Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese		
Diritto reale:	Proprietà Nuda proprietà	Quota	2/4 2/4
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 54, Sub. 6, Categoria C6	Superficie	19,50 mq
Stato conservativo:	All'atto del sopralluogo l'immobile risultava utilizzato dal Sig. **** Omissis ****, affittuario del bene n.4, sebbene nel contratto di affitto non si faccia cenno al garage in esame.		
Descrizione:	Autorimessa, facente parte di un corpo di fabbrica in linea composto da 6 unità che hanno accesso dalla pubblica via attraverso la corte (fg. 55 mapp.li 55 e 57). La zona è servita dai principali servizi come acqua, luce, telefono, gas ed è visibile nelle fotografie aeree riportate nella documentazione fotografica (All.1 - lotto 4 - foto 11, 12 e 13).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 133.232,00

Bene N° 5 - Appartamento			
Ubicazione:	Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 70		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 56, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	191,42 mq
Stato conservativo:	L'immobile, insieme al bene n.14 (autorimessa mapp.56 sub 5), risulta occupato dal Sig. **** Omissis ****, con contratto di affitto decorrente dal 1/4/1996 della durata di anni 4, rinnovato tacitamente fino ad oggi (All.2 - lotto 5). L'importo mensile concordato era di L. 500.000 (pari ad € 258,23). Alla data del sopralluogo (29/12/2015), l'ultima mensilità corrisposta risultava pari ad € 310,00 (All.2 - lotto 5). L'importo mensile di cui sopra (pari a € 310,00) appare sottostimato rispetto ai valori di mercato correnti, con una differenza di circa 350 €/mese.		
Descrizione:	Appartamento con locali rustici e vano caldaia esterni, di pertinenza. L'appartamento è distribuito su due piani e fa parte di un edificio bifamiliare con affaccio verso strada e verso un cortile interno, lungo la statale Ostigliese, in zona residenziale tra Barbasso e Pontemerlano, a ridosso del parco regionale del Mincio, a 2 Km dalla frazione di Formigosa del Comune di Mantova e dal Porto di Valdaro e 4,5 Km dal centro di Roncoferraro. La zona è servita dai principali servizi come acqua, luce, telefono, gas ed è visibile nelle fotografie aeree riportate nella documentazione fotografica (All.1 lotto 5 - foto 1 e 2).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 14 - Garage			
Ubicazione:	Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 72		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 56, Sub. 5, Categoria C6	Superficie	45,50 mq

Stato conservativo:	L'immobile, insieme al bene n.5 (appartamento e rustici mapp.56 sub 4), risulta occupato dal Sig. **** Omissis ****, con contratto di affitto decorrente dal 1/4/1996 della durata di anni 4, rinnovato tacitamente fino ad oggi (All.2 - lotto 5). L'importo mensile concordato era di L. 500.000 (pari ad € 258,23). Alla data del sopralluogo (29/12/2015), l'ultima mensilità corrisposta risultava pari ad € 310,00 (All.2 - lotto 5). L'importo mensile di cui sopra (pari a € 310,00) appare sottostimato rispetto ai valori di mercato correnti, con una differenza di circa 350 €/mese.
Descrizione:	Autorimessa, facente parte del fabbricato (fg.55 mapp.56) che comprende anche il bene n.5, al quale è collegata attraverso porta interna. L'accesso alla pubblica via è assicurato da apposita apertura carraia nonché da un ingresso pedonale. La zona è servita dai principali servizi come acqua, luce, telefono, gas ed è visibile nelle fotografie aeree riportate nella documentazione fotografica (All.1 lotto 5 - foto 21, 22 e 23).
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 38.935,00

Bene N° 6 - Appartamento			
Ubicazione:	Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 68		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 56, Sub. 6, Categoria A3	Superficie	53,00 mq
Stato conservativo:	Ad oggi l'immobile risulta libero da persone ed occupato esclusivamente da alcuni elementi di arredo; non risultano contratti di locazione in essere. Sussiste Usufrutto a favore della **** Omissis ****.		
Descrizione:	Piccolo appartamento, distribuito su due piani, facente parte di un edificio bifamiliare; il bene, esposto a sud, ha ingresso e affaccio verso un piccolo cortile interno ed è posto in zona residenziale tra Barbasso e Pontemerlano, lungo la statale Ostigliese, a ridosso del parco regionale del Mincio, a 2 Km dalla frazione di Formigosa del Comune di Mantova e dal Porto di Valdaro e 4,5 Km dal centro di Roncoferraro. La zona è servita dai principali servizi come acqua, luce, telefono, gas ed è visibile nelle fotografie aeree riportate nella documentazione fotografica (All.1 - lotto 6 - foto 1, 2 e 3).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 9 - Garage			
Ubicazione:	Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese		
Diritto reale:	Proprietà Nuda proprietà	Quota	2/4 2/4
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 54, Sub. 5, Categoria C6	Superficie	20,00 mq
Stato conservativo:	All'atto del sopralluogo l'immobile risultava libero. Non risultano contratti di locazione in essere. Sussiste Usufrutto a favore della **** Omissis ****.		
Descrizione:	Autorimessa, facente parte di un corpo di fabbrica in linea composto da 6 unità che hanno accesso dalla pubblica via attraverso la corte comune censita con i mapp.55 e 57 del fg.55. La zona è servita dai principali servizi come acqua, luce, telefono, gas ed è visibile nelle fotografie aeree riportate nella documentazione fotografica (All.1 lotto 6 - foto 13, 14 e 15).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 293.496,25

Bene N° 7 - Fabbricato Industriale			
Ubicazione:	Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese		
Diritto reale:	Proprietà Nuda proprietà	Quota	2/4 2/4
Tipologia immobile:	Fabbricato Industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 57, Categoria D7	Superficie	1040,35 mq
Stato conservativo:	Sull'immobile, assieme ai beni del lotto n.9, risultano in essere le seguenti locazioni: - Percentuale indivisa del 35% (trentacinque per cento) delle superfici complessive alla soc. **** Omissis **** con contratto di affitto stipulato in data 10/10/2012 della durata di anni 6 + 6 a decorrere dal 1/1/2013. L'importo mensile concordato pari a € 160,00 appare sottostimato rispetto ai valori di mercato correnti, con una differenza di circa 100 €/mese. - Percentuale indivisa del 45% (quarantacinque per cento) delle superfici complessive alla **** Omissis **** con contratto di affitto stipulato in data 27/10/2011 della durata di anni 6 + 6 a decorrere dal 1/4/2012. L'importo mensile concordato pari a € 200,00 appare sottostimato rispetto ai valori di mercato correnti, con una differenza di circa 140 €/mese. - Percentuale indivisa del 20% (venti per cento) delle superfici complessive allo Studio Tecnico**** Omissis **** con contratto di affitto stipulato in data 13/11/2012 della durata di anni 6 + 6 a decorrere dal 1/1/2013. L'importo mensile concordato pari a € 80,00 appare sottostimato rispetto ai valori di mercato correnti, con una differenza di circa 70 €/mese. Tutti gli atti citati riportano una stampigliatura con datario dell'ufficio postale. Considerando il canone mensile complessivo previsto dai tre contratti d'affitto si arriva, per l'intero immobile, ad un importo di € 440,00, da ritenere sottostimato, con una differenza complessiva pari ad € 310,00 Al momento del sopralluogo l'immobile risultava completamente occupato da materiali e attrezzature di carattere edile.		
Descrizione:	Capannone industriale, di forma rettangolare con i lati più corti orientati a nord ed a sud. Sorge su un'ampia area di pertinenza, in seconda fila rispetto agli edifici fronte strada. E' posto tra Barbasso e Pontemerlano, lungo la statale Ostigliese, a ridosso del parco regionale del Mincio, a 2 Km dalla frazione di Formigosa del Comune di Mantova e dal Porto di Valdaro e 4,5 Km dal centro di Roncoferraro. La zona è servita dai principali servizi come acqua, luce, telefono, gas ed è visibile nelle fotografie aeree riportate nella documentazione fotografica (All. 1 - lotto 7 - foto 1, 2 e 3).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 8 - Garage			
Ubicazione:	Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese		
Diritto reale:	Proprietà Nuda proprietà	Quota	2/4 2/4
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 54, Sub. 4, Categoria C6	Superficie	20,00 mq
Stato conservativo:	All'atto del sopralluogo l'immobile risultava libero. Non risultano contratti di locazione in essere.		
Descrizione:	Autorimessa, facente parte di un corpo di fabbrica in linea composto da 6 unità che hanno accesso dalla pubblica via attraverso la corte comune del mapp. 55 del fg. 55. La zona è servita dai principali servizi come acqua, luce, telefono, gas ed è visibile nelle fotografie aeree riportate nella documentazione fotografica (All.1 - lotto 7 - foto 12 e 13).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 54.179,75

Bene N° 15 - Appartamento			
Ubicazione:	Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 31/b		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/4
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 78, Sub. 301, Categoria A7, Graffato mapp. 86 sub 301	Superficie	182,29 mq
Stato conservativo:	L'immobile, al momento del sopralluogo, risultava occupato dall'esecutato Sig. **** Omissis **** e familiari comproprietari.		
Descrizione:	Appartamento, realizzato su due livelli più soffitta, che fa parte di un unico edificio che comprende anche un magazzino (bene n.16 - fg.41 mapp.78 sub 301) ed un garage (bene n.17 - fg.41 mapp.78 sub 303); ad esso è poi associato un piccolo locale rustico esterno. L'immobile è situato lungo la statale Ostigliese, tra Barbasso e Pontemerlano, a 2 Km dalla frazione di Formigosa del Comune di Mantova e dal Porto di Valdaro e 4,5 Km dal centro di Roncoferraro. La zona è servita dai principali servizi come acqua, luce, telefono, gas ed è visibile nelle fotografie aeree riportate nella documentazione fotografica (All.1 - lotto 8 - foto 1 e 2).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato dal debitore/coniuge/figli/comproprietario non esecutato		

Bene N° 17 - Garage			
Ubicazione:	Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 31/b		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/4
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 78, Sub. 303, Categoria C6	Superficie	27,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile, al momento del sopralluogo, risultava occupato dall'esecutato Sig. **** Omissis **** e familiari.		
Descrizione:	Garage adiacente al bene n.15 (fg.41 mapp.78 sub 301), realizzato al piano terra di un unico edificio che ospita anche un magazzino (lotto 9) ed il citato bene n.15 (mapp.78 sub 301), lungo la statale Ostigliese, tra Barbasso e Pontemerlano, a 2 Km dalla frazione di Formigosa del Comune di Mantova e dal Porto di Valdaro e 4,5 Km dal centro di Roncoferraro. La zona è servita dai principali servizi come acqua, luce, telefono, gas ed è visibile nelle fotografie aeree riportate nella documentazione fotografica (All.1 - lotto 8 - foto 28 e 29).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato dal debitore/coniuge/figli/comproprietario non esecutato		

LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 18.062,50

Bene N° 16 - Magazzino			
Ubicazione:	Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese n. 31/b		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/4

Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 78, Sub. 302, Categoria C2, Graffato Fg 17 par 86 sub 302	Superficie	170,00 mq
Stato conservativo:	Sull'immobile e su 700 mq di area esterna, risulta in essere un contratto di affitto a favore della **** Omissis **** della durata di anni 6 + 6 a decorrere dal 1/7/2009; l'atto riporta una stampigliatura con data dell'ufficio postale (All. 2 - lotto n. 9) L'importo mensile concordato pari a € 80,00 appare sottostimato rispetto ai valori di mercato correnti, con una differenza di circa 100 €/mese. Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da vari mezzi di trasporto.		
Descrizione:	Magazzino realizzato in adiacenza all'edificio che comprende i beni n.15 e n.17 del lotto 8 (fg.41 mapp.78 sub 301 e 303). Oltre al fabbricato di cui sopra il cespite comprende un corpo di fabbrica di minori dimensioni, posto sul lato sud dell'area cortiva comune. L'immobile è situato lungo la statale Ostigliese, tra Barbasso e Pontemerlano, a 2 Km dalla frazione di Formigosa del Comune di Mantova e dal Porto di Valdaro e 4,5 Km dal centro di Roncoferraro. La zona è servita dai principali servizi come acqua, luce, telefono, gas ed è visibile nelle fotografie aeree riportate nella documentazione fotografica (All.1 - lotto 9 - foto 1 e 2).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 10 - PREZZO BASE D'ASTA: € 61.295,00

Bene N° 18 - Terreno			
Ubicazione:	Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 55, Part. 226, Qualità Orto irriguo	Superficie	712,00 mq
Stato conservativo:	Sull'immobile, assieme ai beni dei lotti n.7 e 19, risultano in essere le seguenti locazioni: - Percentuale indivisa del 35% (trentacinque per cento) delle superfici complessive alla soc. **** Omissis **** con contratto di affitto stipulato in data 10/10/2012 della durata di anni 6 + 6 a decorrere dal 1/1/2013. L'importo mensile concordato pari a € 160,00 appare sottostimato rispetto ai valori di mercato correnti, con una differenza di circa 100 €/mese. - Percentuale indivisa del 45% (quarantacinque per cento) delle superfici complessive alla **** Omissis **** con contratto di affitto stipulato in data 27/10/2011 della durata di anni 6 + 6 a decorrere dal 1/4/2012. L'importo mensile concordato pari a € 200,00 appare sottostimato rispetto ai valori di mercato correnti, con una differenza di circa 140 €/mese. - Percentuale indivisa del 20% (venti per cento) delle superfici complessive allo Studio Tecnico**** Omissis **** con contratto di affitto stipulato in data 13/11/2012 della durata di anni 6 + 6 a decorrere dal 1/1/2013. L'importo mensile concordato pari a € 80,00 appare sottostimato rispetto ai valori di mercato correnti, con una differenza di circa 70 €/mese. Il primo ed il terzo degli atti citati riportano una stampigliatura con datario dell'ufficio postale. Considerando il canone mensile complessivo previsto dai tre contratti d'affitto si arriva, per l'intero immobile, ad un importo di € 440,00, da ritenere sottostimato, con una differenza complessiva pari ad € 310,00 Al momento del sopralluogo l'area risultava libera da persone e cose.		
Descrizione:	Si tratta di un terreno posto sul retro degli edifici pignorati tra questi ed il parco regionale del Mincio, a 2 Km dalla frazione di Formigosa del Comune di Mantova e dal Porto di Valdaro e 4,5 Km dal centro di Roncoferraro, 19,1 mt sul livello del mare. La zona è servita dai principali servizi come acqua, luce, telefono, gas ed è visibile nelle fotografie aeree riportate nella documentazione fotografica (All.1 - lotto 10 - foto 1 e 2).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 19 - Terreno

Ubicazione:	Roncoferraro (MN) - Strada Ostigliese		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 55, Part. 267, Qualità Seminativo	Superficie	3137,00 mq
Stato conservativo:	<p>Sull'immobile, assieme ai beni dei lotti n.7 e 18, risultano in essere le seguenti locazioni: - Percentuale indivisa del 35% (trentacinque per cento) delle superfici complessive alla soc. **** Omissis **** con contratto di affitto stipulato in data 10/10/2012 della durata di anni 6 + 6 a decorrere dal 1/1/2013. L'importo mensile concordato pari a € 160,00 appare sottostimato rispetto ai valori di mercato correnti, con una differenza di circa 100 €/mese. - Percentuale indivisa del 45% (quarantacinque per cento) delle superfici complessive alla **** Omissis **** con contratto di affitto stipulato in data 27/10/2011 della durata di anni 6 + 6 a decorrere dal 1/4/2012. L'importo mensile concordato pari a € 200,00 appare sottostimato rispetto ai valori di mercato correnti, con una differenza di circa 140 €/mese. - Percentuale indivisa del 20% (venti per cento) delle superfici complessive allo Studio Tecnico**** Omissis **** con contratto di affitto stipulato in data 13/11/2012 della durata di anni 6 + 6 a decorrere dal 1/1/2013. L'importo mensile concordato pari a € 80,00 appare sottostimato rispetto ai valori di mercato correnti, con una differenza di circa 70 €/mese. Il primo ed il terzo degli atti citati riportano una stampigliatura con datario dell'ufficio postale. Considerando il canone mensile complessivo previsto dai tre contratti d'affitto si arriva, per l'intero immobile, ad un importo di € 440,00, da ritenere sottostimato, con una differenza complessiva pari ad € 310,00 Al momento del sopralluogo l'area risultava libero da persone e cose.</p>		
Descrizione:	<p>Si tratta di un terreno posto sul retro degli edifici pignorati tra questi ed il parco regionale del Mincio, a 2 Km dalla frazione di Formigosa del Comune di Mantova e dal Porto di Valdarò e 4,5 Km dal centro di Roncoferraro, 19,1 mt sul livello del mare. La zona è servita dai principali servizi come acqua, luce, telefono, gas ed è visibile nelle fotografie aeree riportate nella documentazione fotografica (All.1 - lotto 10 - foto 1 e 2).</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		