
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ferrari Giuliano, nell'Esecuzione Immobiliare 211/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Capannone ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52.....	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52.....	6
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52.....	7
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52	7
Bene N° 5 - Terreno ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52	7
Bene N° 6 - Terreno edificabile ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta.....	7
Lotto 1.....	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Bene N° 1 - Capannone ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52.....	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52.....	8
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52.....	8
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52	9
Bene N° 5 - Terreno ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52	9
Titolarità	9
Bene N° 1 - Capannone ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52.....	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52.....	10
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52	10
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52	10
Bene N° 5 - Terreno ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52	10
Confini.....	11
Bene N° 1 - Capannone ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52.....	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52.....	11
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52	12
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52	12
Bene N° 5 - Terreno ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52	12
Consistenza	12
Bene N° 1 - Capannone ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52.....	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52.....	14
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52	14



Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52	15
Bene N° 5 - Terreno ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52	15
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Bene N° 1 - Capannone ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52.....	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52.....	16
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52.....	16
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52	17
Bene N° 5 - Terreno ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52	17
Dati Catastali	18
Bene N° 1 - Capannone ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52.....	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52.....	19
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52.....	19
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52	20
Bene N° 5 - Terreno ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52	20
Parti Comuni.....	20
Bene N° 1 - Capannone ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52.....	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52.....	21
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52.....	21
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52	21
Bene N° 5 - Terreno ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52	21
Servitù, censo, livello, usi civici.....	21
Bene N° 1 - Capannone ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52.....	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52.....	22
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52.....	22
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52	22
Bene N° 5 - Terreno ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Bene N° 1 - Capannone ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52.....	22
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52.....	26
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52.....	27
Stato di occupazione	28



Bene N° 1 - Capannone ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52.....	28
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52.....	29
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52.....	29
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52.....	29
Bene N° 5 - Terreno ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52.....	29
Provenienze Ventennali	29
Bene N° 1 - Capannone ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52.....	29
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52.....	30
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52.....	31
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52.....	32
Bene N° 5 - Terreno ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52.....	34
Formalità pregiudizievoli	35
Bene N° 1 - Capannone ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52.....	35
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52.....	37
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52.....	39
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52.....	41
Bene N° 5 - Terreno ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52.....	43
Normativa urbanistica	45
Bene N° 1 - Capannone ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52.....	45
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52.....	45
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52.....	45
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52.....	45
Bene N° 5 - Terreno ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52.....	45
Regolarità edilizia	46
Bene N° 1 - Capannone ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52.....	46
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52.....	48
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52.....	49
Vincoli od oneri condominiali.....	50
Bene N° 1 - Capannone ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52.....	50
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52.....	51
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52.....	51



Lotto 2	51
Completezza documentazione ex art. 567	52
Titolarità	52
Confini	52
Consistenza	52
Cronistoria Dati Catastali	53
Dati Catastali	53
Parti Comuni	54
Servitù, censo, livello, usi civici	54
Stato di occupazione	54
Provenienze Ventennali	54
Formalità pregiudizievoli	55
Normativa urbanistica	57
Stima / Formazione lotti	58
Lotto 1	58
Lotto 2	63



INCARICO

All'udienza del 20/01/2023, il sottoscritto Ing. Ferrari Giuliano, con studio in Via Cantaranino, 4 - 46100 - Mantova (MN), email glpif@libero.it, PEC giuliano.ferrari@ingpec.eu, Tel. 329 9825842, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52
- **Bene N° 6** - Terreno edificabile ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - CAPANNONE UBIcato A SAN GIACOMO DELLE SEGNATE (MN) - VIA CONTOTTA, 52

Complesso di edifici ad uso industriale - Capannone/uffici/servizi/... -

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBIcato A SAN GIACOMO DELLE SEGNATE (MN) - VIA CONTOTTA, 52

Appartamento

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 27/11/2023.



Custode delle chiavi: Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIACOMO DELLE SEGNATE (MN) - VIA CONTOTTA, 52

Appartamento

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN GIACOMO DELLE SEGNATE (MN) - VIA CONTOTTA, 52

Terreno pertinenziale al capannone

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN GIACOMO DELLE SEGNATE (MN) - VIA CONTOTTA, 52

strada di accesso

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN GIACOMO DELLE SEGNATE (MN) - VIA CONTOTTA

terreno agricolo inserito in un ambito prevalentemente produttivo appartenente ad un'area si "Tessuto urbano consolidato"



La vendita del bene è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - CAPANNONE UBIcato A SAN GIACOMO DELLE SEGNATE (MN) - VIA CONTOTTA, 52

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

Relativamente alla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del cpc si precisa che Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Si puntualizza, in merito, che tale certificazione risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e che in essa risultano indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati, così come effettivamente risultanti sino al momento del pignoramento medesimo.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBIcato A SAN GIACOMO DELLE SEGNATE (MN) - VIA CONTOTTA, 52

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

Relativamente alla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del cpc si precisa che Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Si puntualizza, in merito, che tale certificazione risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e che in essa risultano indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati, così come effettivamente risultanti sino al momento del pignoramento medesimo.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBIcato A SAN GIACOMO DELLE SEGNATE (MN) - VIA CONTOTTA, 52



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

Relativamente alla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del cpc si precisa che Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Si puntualizza, in merito, che tale certificazione risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e che in essa risultano indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati, così come effettivamente risultanti sino al momento del pignoramento medesimo.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN GIACOMO DELLE SEGNATE (MN) - VIA CONTOTTA, 52

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

Relativamente alla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del cpc si precisa che Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Si puntualizza, in merito, che tale certificazione risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e che in essa risultano indicati i dati catastali storici degli immobili pignorati.

Riguardo i dati catastali "attuali" si è riscontrato che il bene, al momento del pignoramento, risultava essere ancora in proprietà alla precedente ragione sociale in quanto non ricompreso nell'atto di variazione stipulato **** Omissis ****.

In tal senso, ottenuta specifica autorizzazione da parte del sig. Giudice dell'Esecuzione, si è provveduto alla regolarizzazione mediante Atto di Rettifica stipulato dal Notaio **** Omissis ****.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN GIACOMO DELLE SEGNATE (MN) - VIA CONTOTTA, 52

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

Relativamente alla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del cpc si precisa che Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Si puntualizza, in merito, che tale certificazione risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e che in essa risultano indicati i dati catastali storici degli immobili pignorati.

Riguardo i dati catastali "attuali" si è riscontrato che il bene, al momento del pignoramento, risultava essere ancora in proprietà alla precedente ragione sociale in quanto non ricompreso nell'atto di variazione stipulato **** Omissis ****.

In tal senso, ottenuta specifica autorizzazione da parte del sig. Giudice dell'Esecuzione, si è provveduto alla regolarizzazione mediante Atto di Rettifica stipulato dal Notaio **** Omissis ****.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A SAN GIACOMO DELLE SEGNATE (MN) - VIA CONTOTTA, 52

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIACOMO DELLE SEGNATE (MN) - VIA CONTOTTA, 52

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIACOMO DELLE SEGNATE (MN) - VIA CONTOTTA, 52

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN GIACOMO DELLE SEGNATE (MN) - VIA CONTOTTA, 52

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN GIACOMO DELLE SEGNATE (MN) - VIA CONTOTTA, 52

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

CONFINI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A SAN GIACOMO DELLE SEGNATE (MN) - VIA CONTOTTA, 52

confini:

- part.lla 64 (principale): capannone circondato tutto attorno da area cortiliva ad esso pertinenziale, individuata anch'essa alla part.lla 64 del fg. 3 - a sua volta, il terreno pertinenziale confina, da Nord verso Sud, in senso orario, con: part.lla 198 (medesima ragione); part.lla 63 (ragione differente); canale scaricatore; part.lla 67 (demanio pubblico dello Stato); part.lla 66 (ragione differente) -

- part.lla 165 - sub. 301 - graffata alla part.lla 64 - - palazzina uffici -

* piano terra, sempre da Nord verso Sud, in senso orario: area cortiliva (pertinenziale alla part.lla 64); part.lla 165 - sub. 302 (medesima ragione); area cortiliva (pertinenziale alla part.lla 64)

* piano primo: a sbalzo, tutto attorno, area cortiliva (pertinenziale alla part.lla 64)

- part.lla 166 - sub. 301 - graffata alla part.lla 64 - locali a disposizione dello stabilimento -: tutto attorno, area cortiliva (pertinenziale alla part.lla 64)

- part.lla 167 - graffata alla part.lla 64 - cabina elettrica -: tutto attorno, area cortiliva (pertinenziale alla part.lla 64)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIACOMO DELLE SEGNATE (MN) - VIA CONTOTTA, 52

Confini: da Nord verso Sud, in senso orario: area cortiliva (pertinenziale alla part.lla 64); part.lla 165 - sub. 301 (medesima ragione)



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIACOMO DELLE SEGNATE (MN) - VIA CONTOTTA, 52

Confini: da Nord verso Sud, in senso orario: a sbalzo, tutto attorno, area cortiliva (pertinenziale alla part.lla 64)

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN GIACOMO DELLE SEGNATE (MN) - VIA CONTOTTA, 52

confini: da Nord verso Sud, in senso orario: part.lla 63 (ragione differente); part.lla 64 (medesima ragione); part.lla 66 (ragione differente); part.lla 63 (ragione differente)

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN GIACOMO DELLE SEGNATE (MN) - VIA CONTOTTA, 52

confini: da Nord verso Sud, in senso orario: part.lla 68 (demanio pubblico dello stato); part.lla 128 (ragione differente); part.lla 517 (ragione differente); part.lla 137 (ragione differente); part.lla 516 (ragione differente); part.lla 130 (ragione in parte differente); strada provinciale Pegognaga - San Giacomo delle Segnate; part.lla 76 (ragione differente); part.lla 68 (demanio pubblico dello stato).

CONSISTENZA**BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A SAN GIACOMO DELLE SEGNATE (MN) - VIA CONTOTTA, 52**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	279,40 mq	294,84 mq	1	294,84 mq	8,40 m	TT
Opifici	382,05 mq	395,50 mq	1	395,50 mq	8,40 m	T
Opifici	4201,60 mq	4237,50 mq	1	4237,50 mq	8,40 m	T
Opifici	2389,90 mq	2411,85 mq	1	2411,85 mq	8,40 m	T
Opifici	2912,84 mq	2939,17 mq	1	2939,17 mq	8,40 m	T
Opifici	283,85 mq	288,00 mq	1	288,00 mq	8,40 m	T
Opifici	167,08 mq	167,08 mq	1	167,08 mq	8,40 m	T
Servizi	17,86 mq	21,84 mq	1	21,84 mq	3,60 m	T
Opifici	536,54 mq	549,08 mq	1	549,08 mq	8,40 m	T



Ufficio	327,20 mq	348,19 mq	5	1740,95 mq	2,95 m	T
Ufficio	696,02 mq	737,44 mq	5	3687,20 mq	2,90 m	1
Porticato	109,65 mq	109,65 mq	1,5	164,50 mq	2,95 m	T
Mensa operai	77,38 mq	96,20 mq	5	481,00 mq	3,00 m	T
Opifici	730,84 mq	736,62 mq	1	736,62 mq	8,40 m	T
Opifici	486,90 mq	495,97 mq	1	495,97 mq	8,40 m	T
Locale tecnico	166,24 mq	183,88 mq	2,5	459,70 mq	2,55 m	T
Opifici	774,73 mq	788,30 mq	1	788,30 mq	8,40 m	T
Locale tecnico	108,00 mq	121,50 mq	2,5	303,75 mq	4,25 m	T
Opifici	772,65 mq	783,11 mq	1	783,11 mq	8,40 m	T
Opifici scoperti	1344,00 mq	1344,00 mq	0,6	806,40 mq	8,40 m	T
Opifici scoperti	288,00 mq	288,00 mq	0,6	172,80 mq	8,40 m	T
Cabina elettrica	8,50 mq	11,80 mq	4	47,20 mq	3,50 m	T
Cabina elettrica	4,10 mq	5,85 mq	4	23,40 mq	7,00 m	T
Opifici - soppalco	120,92 mq	120,92 mq	0,5	60,46 mq	5,65 m	1
Pesa a ponte	45,00 mq	45,00 mq	5	225,00 mq	0,00 m	
Area cortiva	27047,50 mq	27047,50 mq	0,20	5409,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				27690,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				27690,72 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

l'area cortiliva pertinenziale non viene computata, come in uso convenzionale, con un valore pari al 2% di quello del capannone in quanto essa possiede un suo prezzo intrinseco (area fabbricabile industriale inghiaziata) non assoggettabile alle medesime riduzioni di stima applicate alla struttura industriale - In considerazione del fatto che il presente software non consente di parzializzare tra le varie componenti del bene i coefficienti riduttivi da applicarsi, si è cercato di porre rimedio a questa lacuna informatica applicando un coefficiente dello 0,20 al fine di rendere maggiormente congrua la valutazione dell'area dopo l'applicazione di tali coefficienti riduttivi.

Con analogo criterio e finalità sono stati ipotizzati i coefficienti 'moltiplicatori' applicati alle strutture con destinazione d'uso differente da quella di "opificio".

La struttura precaria amovibile destinata ad esposizione dei tegoli di copertura e dei pannelli di tamponamento non è stata contabilizzata - Parimenti non è stata contabilizzata nemmeno la tettoia adibita a protezione autovetture, presente nell'estrema area sud-est del compendio, a lato della palazzina uffici



Sulla scorta della documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio si è potuto appurare che al momento della notifica dell'Atto di Pignoramento parte eseguita era intestataria della quota di 1000/1000 del bene in forza di un atto regolarmente trascritto.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIACOMO DELLE SEGNATE (MN) - VIA CONTOTTA, 52

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	129,35 mq	152,10 mq	1	152,10 mq	2,80 m	T
Garage	38,74 mq	42,60 mq	0,60	25,56 mq	2,80 m	T
Porticato	82,04 mq	82,04 mq	0,30	24,61 mq	2,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				202,27 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				202,27 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Sulla scorta della documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio si è potuto appurare che al momento della notifica dell'Atto di Pignoramento parte eseguita era intestataria della quota di 1000/1000 del bene in forza di un atto regolarmente trascritto.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIACOMO DELLE SEGNATE (MN) - VIA CONTOTTA, 52

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	73,02 mq	86,30 mq	1	86,30 mq	3,00 m	1
C.T.	8,40 mq	13,00 mq	0,3	3,90 mq	3,00 m	T
Scala esterana	13,00 mq	13,00 mq	0,2	2,60 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				92,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				92,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Sulla scorta della documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio si è potuto appurare che al momento della notifica dell'Atto di Pignoramento parte eseguita era intestataria della quota di 1000/1000 del bene in forza di un atto regolarmente trascritto.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN GIACOMO DELLE SEGNATE (MN) - VIA CONTOTTA, 52

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	11540,00 mq	11540,00 mq	1	11540,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				11540,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11540,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il terreno, accatastato come agricolo, attualmente risulta adibito ad area di stoccaggio e di movimentazione pertinenziale all'adiacente insediamento industriale

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN GIACOMO DELLE SEGNATE (MN) - VIA CONTOTTA, 52

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3650,00 mq	3650,00 mq	1	3650,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3650,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3650,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il terreno, accatastato come agricolo, risulta essere in effetti una strada di accesso sia all'opificio oggetto di esecuzione immobiliare, sia ad altre unità immobiliari di differenti proprietà

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A SAN GIACOMO DELLE SEGNATE (MN) - VIA CONTOTTA, 52



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/08/1999 al 10/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 64 Categoria D7 Piano T Graffato part.lla 165 - sub. 301 / part. 166 - sub. 301
Dal 10/10/2000 al 27/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 64 Categoria D7 Rendita € 59.475,18 Graffato part.lla 165 - sub. 301 / part.lla 166 - sub.

L'odierna situazione catastale rimane quella individuata al 27/01/2023

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIACOMO DELLE SEGNATE (MN) - VIA CONTOTTA, 52

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/08/1999 al 10/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 165, Sub. 302 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7 vani Rendita € 289,22 Piano T
Dal 10/10/2000 al 27/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 165, Sub. 302 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7 vani Superficie catastale totale: 203 mq. . Totale: escluse aree scoperte: 19 mq Rendita € 289,22 Piano T
Dal 09/11/2015 al 10/01/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 165, Sub. 302 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7 vani Rendita € 289,22 Piano T

L'odierna situazione catastale rimane quella individuata al 27/01/2023

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIACOMO DELLE SEGNATE (MN) - VIA CONTOTTA, 52

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/08/1999 al 10/10/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 166, Sub. 302 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 206,58 Piano 1
Dal 10/10/2000 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 166, Sub. 302 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani



		Rendita € 206,58 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 27/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 166, Sub. 302 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale totale: 88 mq. - totale escluse aree scoperte: 88 mq Rendita € 206,58 Piano 1

L'odierna situazione catastale rimane quella individuata al 27/01/2023

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN GIACOMO DELLE SEGNATE (MN) - VIA CONTOTTA, 52

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/03/1999 al 03/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 198 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 01 15 40 Reddito dominicale € 122,66 Reddito agrario € 101,32
Dal 03/08/2023 al 27/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 198 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 01 15 40 Reddito dominicale € 122,66 Reddito agrario € 101,32

L'odierna situazione catastale rimane quella individuata al 27/09/2023 -
Gli attuali titolari catastali corrispondono a quelli reali -

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN GIACOMO DELLE SEGNATE (MN) - VIA CONTOTTA, 52

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/11/2002 al 19/11/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 69 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 36 50 Reddito dominicale € 48,18 Reddito agrario € 34,87
Dal 19/11/2018 al 21/01/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 69 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 36 50 Reddito dominicale € 48,18 Reddito agrario € 34,87
Dal 21/01/2019 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 69 Qualità Seminativo irriguo Cl.1



		Superficie (ha are ca) 00 36 50 Reddito dominicale € 48,18 Reddito agrario € 34,87
Dal 06/07/2020 al 27/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 69 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 36 50 Reddito dominicale € 48,18 Reddito agrario € 34,87
Dal 27/11/2021 al 24/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 69 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 36 50 Reddito dominicale € 48,18 Reddito agrario € 34,87
Dal 24/01/2023 al 03/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 69 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 36 50 Reddito dominicale € 48,18 Reddito agrario € 34,87
Dal 03/08/2023 al 27/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 69 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 36 50 Reddito dominicale € 48,18 Reddito agrario € 34,87

L'odierna situazione catastale rimane quella individuata al 27/09/2023 -
Gli attuali titolari catastali corrispondono a quelli reali -

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A SAN GIACOMO DELLE SEGNATE (MN) - VIA CONTOTTA, 52

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	64			D7				59475,18 €	T	
	3	165	301		D7						part.lla 64
	3	166	301		D7						part.lla 64



	3	167			D7						part.lla 64
--	---	-----	--	--	----	--	--	--	--	--	----------------

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIACOMO DELLE SEGNATE (MN) - VIA CONTOTTA, 52

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	165	302		A2	1	7 vani	totale: 203 mq. - totale escluse aree scoperte: 19 mq	289,22 €	T	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIACOMO DELLE SEGNATE (MN) - VIA CONTOTTA, 52

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	166	302		A2	1	5 vani	Totale: 88 mq. - Totale:esl use aree scoperte: 88 mq	206,58 €	1	

Corrispondenza catastale



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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN GIACOMO DELLE SEGNATE (MN) - VIA CONTOTTA, 52

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
3	198				Seminativo arborato irriguo	2	01 15 40 mq	122,66 €	101,32 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN GIACOMO DELLE SEGNATE (MN) - VIA CONTOTTA, 52

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
3	69				Seminativo irriguo	1	00 36 50 mq	48,18 €	34,87 €	

Corrispondenza catastale

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

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A SAN GIACOMO DELLE SEGNATE (MN) - VIA CONTOTTA, 52

Il bene non condivide nessuna area con differenti proprietà -
 Come indicato anche in relazione al "bene n. 2" ed al "bene n. 3", si può forzosamente e figurativamente definire come "area comune" tutta l'area cortiliva pertinenziale anche a questi fabbricati. Essa risulta infatti condivisa con tutti gli altri fabbricati dell'opificio, anch'essi tuttavia appartenenti alla medesima proprietà.



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIACOMO DELLE SEGNATE (MN) - VIA CONTOTTA, 52

Il bene è costituito da un appartamento utilizzato, durante l'operatività dell'opificio, dai titolari della società proprietaria. Esso appartiene ad un fabbricato edificato sull'area cortiliva pertinenziale al fabbricato industriale, individuata catastalmente come part.lla 64 -

L'unità abitativa costituisce la zona nord posta al piano terra di un fabbricato adibito ad "uffici", edificato per complessivi due piani fuori terra -

Ciò premesso, ne consegue che, ancorché tutte appartenenti alla medesima proprietà, "parti comuni" del bene risultano essere, in pratica, le aree cortilive che lo circondano, e che costituiscono parte essenziale dell'intero complesso industriale.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIACOMO DELLE SEGNATE (MN) - VIA CONTOTTA, 52

Il bene è costituito da un appartamento destinato ad abitazione del custode

Esso appartiene ad un fabbricato edificato sull'area cortiliva pertinenziale al fabbricato industriale, individuata catastalmente come part.lla 64 -

L'unità abitativa è costituita dal primo piano di un fabbricato edificato per complessivi due piani fuori terra -

Ciò premesso, ne consegue che, ancorché tutte appartenenti alla medesima proprietà, "parti comuni" del bene risultano essere, in pratica, le aree cortilive che lo circondano, e che costituiscono parte integrante dell'intero complesso industriale.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN GIACOMO DELLE SEGNATE (MN) - VIA CONTOTTA, 52

Il bene è costituito da un appezzamento di terreno posto in fregio all'area dell'opificio ed utilizzato per le movimentazione e gli stoccaggi delle merci. Non risultano esservi parti comuni con altri beni.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN GIACOMO DELLE SEGNATE (MN) - VIA CONTOTTA, 52

Il bene è costituito da un appezzamento di terreno adibito a strada di accesso all'opificio.
Non risultano esservi parti comuni con altri beni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A SAN GIACOMO DELLE SEGNATE (MN) - VIA CONTOTTA, 52



In forza degli atti e delle documentazioni reperite in merito al presente bene oggetto di pignoramento, attualmente sembra non esservi alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIACOMO DELLE SEGNATE (MN) - VIA CONTOTTA, 52

In forza degli atti e delle documentazioni reperite in merito al presente bene oggetto di pignoramento, attualmente sembra non esservi alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIACOMO DELLE SEGNATE (MN) - VIA CONTOTTA, 52

In forza degli atti e delle documentazioni reperite in merito al presente bene oggetto di pignoramento, attualmente sembra non esservi alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN GIACOMO DELLE SEGNATE (MN) - VIA CONTOTTA, 52

In forza degli atti e delle documentazioni reperite in merito al presente bene oggetto di pignoramento sembra che attualmente non vi sia nessuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN GIACOMO DELLE SEGNATE (MN) - VIA CONTOTTA, 52

In forza degli atti e delle documentazioni reperite in merito al presente bene oggetto di pignoramento sembra che attualmente non vi sia nessuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A SAN GIACOMO DELLE SEGNATE (MN) - VIA CONTOTTA, 52

Come si è potuto evincere durante i sopralluoghi effettuati, oggetto del pignoramento risulta essere essenzialmente un compendio industriale-produttivo (Bene n. 1) costituito da un assai ampio capannone con annessi altri locali, in corpi da esso staccati, quali uffici, centrale termica, cabina elettrica, palazzina mensa, servizi e spogliatoi.

Il tutto sorge su di un'ampia area cortiliva pertinenziale che, per circa il 15%, ricade tuttavia in zona di rispetto stradale.

Quest'area sulla quale sorge lo stabilimento (part.lla 64) presenta una forma praticamente rettangolare (296 x 145 m.), ed ha una superficie di circa 43.000 mq.; di questi circa 14.800 risultano coperti (ingombri max dell'opificio circa 240 x 70 + 16 x 40 metri).

Di seguito si fornisce una descrizione sintetica dei principali corpi di fabbrica presenti.

- STABILIMENTO DI PRODUZIONE - CAPANNONI -

Il complesso dei capannoni adibiti alla produzione, di complessivi circa 14.800 mq., è il frutto di molteplici interventi di ampliamento succedutisi in un arco temporale di circa vent'anni.

L'intera struttura presenta componenti tra loro assai simili e/o identiche costituite da plinti in c.a. realizzati in opera, ovvero prefabbricati, da pilatri in c.a. prefabbricati, da travi di copertura, sempre in c.a. prefabbricati, del tipo monolitico a doppia pendenza (10%). La copertura è realizzata con arcarecci, ovvero con tegoli



prefabbricati "a doppio T", e cornici di gronda in c.a. prefabbricato posti in opera in semplice appoggio ed intervallati da ampie fasce realizzate con elementi di materiale traslucido. Il manto di copertura, inizialmente realizzato con lastre in eternit, è stato in seguito sostituito con pannelli di lamiera di alluminio preverniciato.

Tutto il complesso presenta un interasse pilastri di metri 6,00 ed altezza sottotrave di 8,40 metri. - Le luci dei capannoni sono di 16,00 metri, ovvero anche di 20,00 metri (nella zona di più recente edificazione)

Tutti i pilastri sono dotati di una doppia mensola per carroponte, fatta eccezione per quelli 'esterni', est ed ovest, che ne presentano una sola.

Attualmente sono ancora presenti anche le vie di corsa dei carriponte, realizzate in profilati d'acciaio del tipo HEB, ma essendo elementi facilmente rimovibili, esse costituiscono un bene "mobile" ed in quanto tali non sono state prese in considerazione nella valutazione estimativa del bene.

I tamponamenti esterni, così come la pareti divisorie presenti all'interno dei capannoni, sono stati realizzati con varie tipologie di manufatti. Quelli delle prime costruzioni realizzate del 1973, relativi ai fabbricati posti sul lato ovest del compendio, sono stati essenzialmente realizzati con blocchi di cemento non intonacati; essi risultano altresì intervallati da ampie vetrate correnti e continue realizzate con elementi U-glass. Le varie divisorie presenti all'interno dei capannoni, e poste a loro parziale o totale divisione, sono anch'esse realizzate con muratura in blocchi di cemento non intonacato; solamente alcune, ma di modesta altezza, sono realizzate con pannelli in c.a. prefabbricato ad orditura orizzontale, posti in opera a filo esterno dei pilastri.

Anche le pareti esterne dei vari ampliamenti/allungamenti effettuati successivamente al 1973 sono costituite principalmente da pannelli prefabbricati in c.a. ad orditura orizzontale posti in opera a filo esterno pilastri, e risultano anch'esse intervallate da ampie aperture continue dotate di chiusure tipo U-glass.

L'ampliamento terminale della porzione di capannone prospiciente il lato nord della palazzina uffici (ex zona lavorazione ferro) è tamponata con pannelli prefabbricati ad orditura verticale, con doppia nervatura sporgente e finestre incorporate con dimensione di 100x200 cm.

Le varie 'piccole' strutture realizzate all'interno dei capannoni a fini funzionali dell'attività un tempo svolta (piccoli locali adibiti a magazzino, ad officine di manutenzione, a locale caldaia per il 'lavaggio' pannelli, a spogliatoi, a servizi igienici, ...) sono realizzati con muratura in blocchi di cemento e copertura piana latero-cementizia.

La pavimentazione è costituita da un massetto in calcestruzzo lisciato poggiante su massicciata di fondazione in ghiaia naturale.

SUNTO SCHEMATICO:

- Fondazioni: plinti in cls. ordinario e/o prefabbricato
- Edificio in struttura: pilastri, arcarecci, travi, tegoli in c.a. prefabbricato
- Altezza interna utile: 8.40 metri
- Pareti: pannelli prefabbricati in c.a. con interposto polistirolo
- Pavimentazione interna: massetto in c.a. armato su massicciata in ghiaia naturale
- Infissi: U-glass
- Impianti: esterni, ove ancora presenti
- Riscaldamento: inesistente
- Stato manutentivo: del tutto insufficiente

- PALAZZINA UFFICI -

Il fabbricato è costruito per due piani fuori terra. La struttura portante è costituita da plinti in cls. eseguiti in



opera, pilastri, travi e tegoli di copertura in c.a. prefabbricato; il solaio d'interpiano è realizzato con struttura latero-cementizia.

Il tamponamento esterno è costituito da pannelli prefabbricati ad orditura verticale realizzati in c.a. prefabbricato con interposta lastra coibente di polistirolo espanso.

La palazzina presenta pianta rettangolare di 42.75 x 17.25 metri. - al piano terra vi è un porticato che occupa tutto il fronte sud per una profondità di 4.50 metri. Il piano terra è altresì in parte occupato da un appartamento di civile abitazione (bene n. 2)

L'ingresso agli uffici è posto sul fronte ovest dell'edificio ed avviene attraverso un'ampia vetrata con struttura metallica d'alluminio anodizzato e specchiature trasparenti in vetro termoisolante. L'ingresso è sormontato da una pensilina in struttura cementizia controsoffittata inferiormente con pannelli a doghe d'alluminio. Subito dopo le due porte d'ingresso vi è un'ampia bussola-antiporta, anch'essa realizzata con struttura d'alluminio e specchiature trasparenti del tutto analoga a quella della vetrata esterna.

Attraverso di essa si accede ad un ampio locale dominato essenzialmente da due elementi: una grande scala che conduce al piano superiore ed un ufficio/box adibito a centralino-portineria-reception.

Il pavimento del locale è realizzato con piastrelle di ceramica; le pareti sono rifinite con intonaco 'a civile' semplicemente tinteggiato. Il locale box/reception è realizzato in struttura prefabbricata con componenti sia metallici che lignei; la parte superiore al bancone è interamente costituita da una specchiatura trasparente alta sino al soffitto.

L'ampia scala che conduce al primo piano è realizzata in struttura cementizia rivestita con lastre di marmo; la ringhiera ed i parapetti al piano di sbarco sono realizzati con struttura metallica d'alluminio e specchiature in vetro brunito.

Sul locale ingresso prospettano quattro porte che immettono, rispettivamente, in due ampi locali 'ufficio-servizio' dove trovavano alloggio anche le componenti adibite alla gestione dell'antistante pesa a ponte per autotreni, in un blocco 'servizi igienici', in un corridoio che conduce ad un locale 'archivio' cui segue un altro locale 'ex laboratorio'.

La pavimentazione di questi locali è costituita da piastrelle ceramiche identiche a quelle del locale 'ingresso'; le pareti esterne sono rifinite 'a civile'; le pareti/divisorie interne sono realizzate con struttura metallica d'alluminio e specchiature opache, alla base, ed in vetro trasparente nella parte superiore, ovvero con pannelli in cartongesso.

I serramenti esterni (porte e finestre) sono realizzati con telaio d'alluminio anodizzato e specchiature trasparenti in vetro termoisolante.

Al piano terra dell'edificio, oltre all'appartamento di civile abitazione ed al portico, come sopra accennati, sono anche presenti un locale 'cantina/autorimessa' ed un locale 'caldaia/centrale termica' che prospettano entrambi sul porticato del fronte sud.

Lo sbarco al primo piano della scala presente nel locale 'ingresso' avviene in corrispondenza di un ampio 'atrio/corridoio' sul quale si affacciano nove locali, oltre a due gruppi di servizi igienici.

I vari locali presentano differenti dimensioni che vanno da circa 30 mq. a circa 200 mq.; essi erano un tempo adibiti ad uffici, a sala riunioni, ad archivio, a sala disegnatori.

Tutto il piano risulta rifinito con pavimentazione in moquette (fatta eccezione per i due blocchi servizi, che presentano pavimento e rivestimento alle pareti realizzati con piastrelle di gres porcellanato), pareti esterne intonacate e tinteggiate, pareti-divisorie interne realizzate con struttura metallica d'alluminio e specchiature opache, alla base, ed in vetro trasparente nella loro parte superiore, ovvero anche completamente trasparenti. Le porte sono anch'esse in struttura metallica d'alluminio e specchiatura cieca; le finestre sono provviste di serramenti in alluminio con specchiatura trasparente in vetro termoisolante; esse sono pure dotate di elementi oscuranti costituiti da tende del tipo 'alla veneziana', oppure con tende saliscendi in stoffa; all'interno dei serramenti sono ancora presenti la quasi totalità dei tendaggi in tessuto a lamelle verticali; i soffitti sono rifiniti con doghe metalliche in alluminio preverniciato.

L'impiantistica risulta pressoché interamente sottotraccia; l'impianto di riscaldamento presenta elementi radianti tipo ventilconvettori.



SUNTO SCHEMATICO:

- Fondazioni: plinti in cls.
- Edificio in struttura: pilastri, travi, tegoli in c.a. prefabbricato
- Solaio interpiano: laterocemento
- Altezza interna utile: 3.00 metri
- Pareti: pannelli prefabbricati in c.a. con interposto polistirolo
- Pavimentazione interna: piano terra in gres porcellanato; piano primo in moquette
- Infissi: telaio in alluminio - specchiatura in vetro termoisolante
- Impianti: sottotraccia
- Riscaldamento: a gas con radiatori in ghisa
- Stato manutentivo: insufficiente

- MENSA OPERAI -

Come si è potuto evincere durante i sopralluoghi effettuati il bene risulta essere costituito dal piano terreno di una piccola palazzina edificata per complessivi due piani fuori terra - Al piano primo vi è l'appartamento di civile abitazione di cui al "Bene n. 3" -

Tutti e quattro i lati del fabbricato si affacciano sull'area cortiliva pertinenziale al bene n. 1 -

L'edificio è realizzato con struttura muraria in blocchi di argilla espansa rifinita all'esterno con semplice intonaco di malta cementizia.

Al bene si acceda attraverso un portoncino d'ingresso in legno tamburato, ad un'anta e mezza, che si apre sul lato est dell'edificio. Sui due lati del corridoio d'ingresso prospettano due locali 'ufficio'; sulla sua parete di fondo si apre la porta che immette in un locale 'spogliatoio', provvisto di due locali 'doccia' e di due locali w.c.; sulla parete destra di questo locale 'spogliatoio' vi è la porta d'ingresso al locale 'mensa', di complessivi 17.00 mq. - In questo locale vi è una seconda porta che si affaccia sull'area cortiliva esterna.

I vari locali, fatta eccezione per lo spogliatoio e per i relativi servizi igienici, presentano le medesime caratteristiche costruttive e di rifinitura: pareti intonacate 'a civile' e tinteggiate, pavimenti in piastrelle di ceramica, serramenti esterni realizzati con struttura in legno e specchiature in vetro termoisolante, zanzariere, elementi oscuranti costituiti da tapparelle in PVC, davanzali in marmo, porte interne in legno tamburato a specchiatura cieca, ovvero trasparente, in vetro stampato.

Lo spogliatoio ed i relativi servizi presentano un rivestimento alle pareti realizzato con piastrelle di ceramica di vecchia manifattura così come pure di vecchia manifattura risultano essere gli apparecchi sanitari e le rubinetterie; il loro stato di conservazione/manutenzione, come pure quello dell'intera unità immobiliare, risulta gravemente ammalorato ed assolutamente insufficiente.

L'impianto di riscaldamento è di tipo 'autonomo'; esso viene alimentato da una caldaia funzionante a GPL ubicata nella centrale termica posta sotto la scala esterna che dà accesso al piano primo dell'edificio; gli elementi radianti sono costituiti da termosifoni 'a colonna' in ghisa; la distribuzione delle canalizzazioni è tutta 'sottotraccia'. Gli impianti elettrico ed idro-sanitario sono anch'essi 'sottotraccia'.

SUNTO SCHEMATICO:



- Edificio in struttura: blocchi in argilla espansa
- Esposizione ingresso: est
- Altezza interna utile: 3.00 metri
- Solai: laterocemento
- Pareti: in laterizio intonacato
- Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica
- Infissi esterni: serramento in legno, vetro termo-fonoisolante, zanzariera, tapparelle in PVC, davanzali e soglie in marmo
- Infissi interni: porte in legno tamburato con specchiatura cieca e/o in vetro 'stampato'
- Impianti: sottotraccia
- Riscaldamento: impianto autonomo alimentato a GPL con termosifoni a colonna in ghisa
- Stato manutentivo: del tutto insufficiente

- LOCALE CALDAIA-

L'edificio presenta pianta rettangolare con dimensioni di 15.00 x 8.10 metri ed ha altezza utile di 4.25 m. La struttura portante è realizzata con muratura in blocchi di cemento; il solaio di copertura è realizzato in laterocemento a conformazione piana.

Il locale presenta, sul suo fronte ovest, tre ampi vani d'ingresso provvisti di portone a doppio battente realizzati in struttura metallica d'acciaio zincato. Sui prospetti nord e sud del fabbricato vi sono complessivamente quattro finestroni realizzati anch'essi in struttura metallica zincata e specchiatura trasparente in vetro retinato.

- CABINA ELETTRICA -

Il manufatto consta di due distinti corpi di fabbrica tra di loro attigui. Il primo presenta pianta rettangolare con superficie di circa 12.00 mq. ed altezza di 2.50 metri; il secondo presenta pianta all'incirca quadrata con superficie di circa 6.00 mq. ed altezza di circa 6.00 metri.

La struttura è stata edificata con componenti 'ad anello', tra di loro sovrapposte, realizzate in c.a. armato prefabbricato.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIACOMO DELLE SEGNATE (MN) - VIA CONTOTTA, 52

Il bene è costituito da un appartamento di civile abitazione ubicato al piano terreno della palazzina uffici. Esso occupa all'incirca il 40% dalla zona Nord dell'intero piano, compresa pure una medesima quota-parte del porticato già descritto in riferimento alla palazzina uffici di cui al bene n. 1.

L'intera palazzina è realizzata con strutture in c.a. tradizionale, ovvero prefabbricato; il solaio d'interpiano è realizzato con struttura in laterocemento. L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra e presenta una pianta



rettangolare di circa 12.75 x 42.75 metri -

Sul fronte Est dell'edificio si affaccia il portoncino d'ingresso all'appartamento; esso è del tipo antieffrazione con serratura a pistoni; la rifinitura è in laminato "tipo legno".

Il vano ingresso è costituito da un corridoio sul quale si affacciano, tra loro contrapposti, un locale 'cucina' ed un locale 'pranzo/soggiorno'. Il locale 'ingresso', come peraltro anche tutti gli altri locali dell'unità abitativa, presenta pareti rifinite on intonaco 'a civile' e tinteggiate; il pavimento è realizzato con piastrelle di gres ceramico con effetto terracotta rosso. I serramenti esterni sono realizzati con struttura di alluminio e specchiatura trasparente in vetro termoisolante con inseriti elementi oscuranti a lamelle d'alluminio del tipo 'veneziana'; essi sono pure provvisti di zanzariera e di inferriata esterna. Il davanzale interno è realizzato con lastra di marmo, mentre quello esterno con lamiera d'alluminio. Le porte interne sono in legno tamburato a specchiatura cieca e presentano un falso stipite in lamiera d'alluminio.

Sulla parete di fondo del locale 'ingresso' si apre una porta che immette in un locale 'filtro/disbrigo' sul quale prospettano tre camere da letto, un bagno, una lavanderia, un ripostiglio ed anche la porta di accesso ad un locale "garage"

Il bagno, così come pure parte della cucina, ha le pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di vecchia manifattura, così come pure di vecchia manifattura risultano essere gli apparecchi sanitari e le rubinetterie; il loro stato di conservazione/manutenzione risulta discreto.

Il locale "garage/autorimessa" si affaccia sul portico attiguo che costituisce il fronte est dell'edificio; l'accesso è costituito da un portone sezionale in struttura metallica.

L'impianto di riscaldamento dell'unità abitativa è di tipo 'autonomo' alimentato da una caldaia funzionante a GPL ubicata nell'adiacente centrale termica; gli elementi radianti sono costituiti da termosifoni 'a colonna' in ghisa, ovvero da ventilconvettori; la distribuzione delle canalizzazioni è tutta 'sottotraccia'. Gli impianti elettrico ed idro-sanitario sono anch'essi 'sottotraccia'.

SUNTO SCHEMATICO:

- Edificio in struttura: travi e pilastri in c.a. in opera e prefabbricato
- Esposizione ingresso: est
- Altezza interna utile: 2.80 metri
- Soffitto: laterocemento
- Pareti esterne : in pannelli prefabbricati verticali e contro-paretina interna
- Pareti interne : in laterizio intonacato
- Pavimentazione interna: piastrelle di gres ceramico
- Infissi esterni: serramento in alluminio, vetro termo-fonoisolante con inserito elemento oscurante, zanzariera, inferriata
- Infissi interni: porte in legno tamburato con specchiatura cieca e controtelaio in alluminio
- Riscaldamento: impianto autonomo alimentato a GPL con termosifoni a colonna in ghisa
- Stato manutentivo: insufficiente

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIACOMO DELLE SEGNATE (MN) - VIA CONTOTTA, 52

Come si è potuto evincere durante i sopralluoghi effettuati il bene risulta essere un appartamento di civile abitazione che costituisce il primo piano di un edificio, edificato per complessivi due piani fuori terra - Al piano



terreno risulta invece ubicata la "mensa operai" di cui al bene n. 1 -

Tutti e quattro i lati dell'abitazione si affacciano, a sbalzo, sull'area cortiliva pertinenziale al bene n. 1 -

Il corpo di fabbrica è realizzato con struttura muraria in blocchi di argilla espansa rifinita all'esterno con semplice intonaco di malta cementizia. Al bene si acceda salendo una scala esterna realizzata con struttura in c.a. 'in opera'; i gradini, il pianerottolo intermedio e quello di sbarco al piano risultano rivestiti con lastre di marmo; i parapetti delle rampe e dei pianerottoli sono realizzati con una bassa struttura muraria intonacata e sovrastante ringhiera costruita con profilati d'acciaio verniciato.

Dal pianerottolo di sbarco posto al termine della scala di accesso, attraverso un portoncino in legno tamburato a doppia anta con sopra luce, si entra nel vano ingresso dell'appartamento.

Tutti i locali - pranzo/soggiorno, cucina, filtro/disimpegno, due camere da letto, bagno - presentano le medesime caratteristiche costruttive e di rifinitura: pareti intonacate 'a civile' e tinteggiate, pavimenti in piastrelle di ceramica, serramenti esterni realizzati con struttura in legno e specchiature in vetro termoisolante, zanzariere, elementi oscuranti costituiti da tapparelle in PVC, davanzali in marmo, porte interne in legno tamburato, ad una o due ante, a specchiatura cieca, ovvero anche trasparente in vetro stampato.

Il bagno, così come pure parte della cucina, presenta un rivestimento alle pareti realizzato con piastrelle di ceramica di vecchia manifattura così come pure di vecchia manifattura risultano essere gli apparecchi sanitari e le rubinetterie; il loro stato di conservazione/manutenzione risulta discreto.

L'impianto di riscaldamento dell'unità abitativa è di tipo 'autonomo', esso viene alimentato da una caldaia funzionante a GPL ubicata nella sottostante centrale termica; gli elementi radianti sono costituiti da termosifoni 'a colonna' in ghisa; la distribuzione delle canalizzazioni è tutta 'sottotraccia'. Gli impianti elettrico ed idro-sanitario sono anch'essi 'sottotraccia'.

SUNTO SCHEMATICO:

- Edificio in struttura: blocchi in argilla espansa
- Esposizione ingresso: sud
- Altezza interna utile: 3.00 metri
- Solai: laterocemento
- Pareti: in laterizio intonacato
- Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica
- Infissi esterni: serramento in legno, vetro termo-fonoisolante, zanzariera, tapparelle in PVC, davanzali e soglie in marmo
- Infissi interni: porte in legno tamburato con specchiatura cieca e/o in vetro 'stampato'
- Scala esterna di accesso al piano: in struttura in c.a rivestita in marmo
- Impianti: sottotraccia
- Riscaldamento: impianto autonomo alimentato a GPL con termosifoni a colonna in ghisa
- Stato manutentivo: discreto

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A SAN GIACOMO DELLE SEGNATE (MN) - VIA CONTOTTA, 52

L'immobile risulta libero



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIACOMO DELLE SEGNATE (MN) - VIA CONTOTTA, 52

L'immobile risulta libero

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIACOMO DELLE SEGNATE (MN) - VIA CONTOTTA, 52

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN GIACOMO DELLE SEGNATE (MN) - VIA CONTOTTA, 52

L'immobile risulta libero

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN GIACOMO DELLE SEGNATE (MN) - VIA CONTOTTA, 52

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A SAN GIACOMO DELLE SEGNATE (MN) - VIA CONTOTTA, 52

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/03/1999 al 10/10/2000	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Mantova	24/03/1999	425/99	
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	21/04/1999	4354	3029
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/10/2000	**** Omissis ****	MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/10/2000	109471	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	28/11/2000	12922	8220
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

In base alle ricerche effettuate, sembra non esistano formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente e nemmeno sembrano esistere vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Il tutto fatta eccezione per gli ambiti specifici e le fasce di rispetto come indicati nel CDU allegato

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIACOMO DELLE SEGNATE (MN) - VIA CONTOTTA, 52

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/03/1999 al 10/10/2000	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Mantova	24/03/1999	425/99	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Conservatoria di Mantova	21/04/1999	4354	3029
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/10/2000	**** Omissis ****	MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/10/2000	10947	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	28/11/2000	12922	8220
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

In base alle ricerche effettuate, sembra non esistano formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente e nemmeno sembrano esistere vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Il tutto fatta eccezione per gli ambiti specifici e le fasce di rispetto come indicati nel CDU allegato

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIACOMO DELLE SEGNATE (MN) - VIA CONTOTTA, 52

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/03/1999 al 10/10/2000	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Mantova	24/03/1999	425/99	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di	21/04/1999	4354	3029



		Mantova			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/10/2000	**** Omissis ****	MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/10/2000	10947	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	28/11/2000	12922	8220
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

In base alle ricerche effettuate, sembra non esistano formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente e nemmeno sembrano esistere vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Il tutto fatta eccezione per gli ambiti specifici e le fasce di rispetto come indicati nel CDU allegato

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN GIACOMO DELLE SEGNATE (MN) - VIA CONTOTTA, 52

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/03/1999 al 03/08/2023	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Mantova	24/03/1999	425/99	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	21/04/1999	4354	3029



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/08/2023	**** Omissis ****	Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/08/2023	2591/604	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	07/08/2023	10269	7555
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Nella Nota di Trascrizione relativa al 'mutamento di denominazione o ragione sociale' di cui all'Atto Notarile redatto dal Notaio **** Omissis **** si evidenzia che "CON VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA IN DATA 10 OTTOBRE 2000 N. 109471 DI REPERTORIO NOTAIO **** Omissis ****, LA SOCIETA' **** Omissis **** DELIBERAVA - OLTRE AD ALTRO - DI VARIARE LA PROPRIA DENOMINAZIONE IN **** Omissis ****; CHE IN TALE ATTO, AI FINI DELLA TRASCRIZIONE E VOLTURA DELLO STESSO, SONO STATI ELENCATI I BENI IMMOBILI FACENTI PARTE DEL COMPENDIO SOCIETARIO; CHE PER MERA DIMENTICANZA NON SONO STATI CITATI TRA I SUDDETTI IMMOBILI, I TERRENI DI CUI AL FOGLIO 3 MAPPALI 130, 198 E 69, ACQUISTATI CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO SOPRA CITATO; CHE PERTANTO PER TALI TERRENI NON E' STATA AGGIORNATA L'INTESTAZIONE CATASTALE; CHE PER CORREGGERE TALE ERRORE, ED OTTENERE LA CONFORMITA' DEI REGISTRI IMMOBILIARI E DELL'INTESTAZIONE CATASTALE, SI RENDE NECESSARIO PROCEDERE AD UNA RETTIFICA DEL VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA IN DATA 10 OTTOBRE 2000 **** Omissis ****, SOPRA CITATO; CHE L'ART. 59 BIS DELLA LEGGE NOTARILE, COME MODIFICATO DALL'ART. 1 DEL D.LGS. 2 LUGLIO 2010 N. 110, HA INTRODOTTTO LA FACOLTA' PER IL NOTAIO DI RETTIFICARE ATTI CONTENENTI ERRORI MATERIALI RELATIVI A DATI PREESISTENTI ALLA REDAZIONE DELL'ATTO, MEDIANTE PROPRIA CERTIFICAZIONE; CHE, TUTTO CIO' PREMESSO, IO SOTTOSCRITTA NOTAIO **** Omissis ****, AI SENSI DELL'ART. 59 BIS DELLA LEGGE NOTARILE, COME MODIFICATO DALL'ART. 1 DEL D.LGS. 2 LUGLIO 2010 N.110, CERTIFICO - CHE TRA I BENI IMMOBILI FACENTI PARTE DEL COMPENDIO SOCIALE DELLA SOCIETA' **** Omissis **** SONO COMPRESI: L'INTERA PIENA PROPRIETA' DEI TERRENI SITI IN COMUNE DI SAN GIACOMO DELLE SEGNATE (MN), COSI' CENSITI NEL CATASTO TERRENI DI DETTO COMUNE:



FG. 3 MAPP. 198 DI HA. 1.15.40 RDE 122,66 RAE 101,32; FG. 3 MAPP. 130 DI HA. 00.29.62 RDE 39,10 RAE 28,30 ED ANCHE LA QUOTA DI 1/3 (UN TERZO) DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' DEL TERRENO SITO IN COMUNE DI SAN GIACOMO DELLE SEGNATE (MN), COSI' CENSITO NEL CATASTO TERRENI DI DETTO COMUNE: FG. 3 MAPP. 69 DI HA. 00.36.50 RDE 48,18 RAE 34,87."

^^^^^^^^^^^^^^

In base alle ricerche effettuate, sembra non esistano formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente e nemmeno sembrano esistere vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Il tutto fatta eccezione per gli ambiti specifici e le fasce di rispetto come indicati nel CDU allegato

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN GIACOMO DELLE SEGNATE (MN) - VIA CONTOTTA, 52

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/03/1999 al 03/08/2023	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Mantova	24/03/1999	425/99	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	21/04/1999	4354	3029
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/08/2023	**** Omissis ****	Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/08/2023	2591/604	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	07/08/2023	10269	7555
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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

- La quota parte complessiva di 2/3, appartenete, al 24/03/1999, ai sigg.ri **** Omissis ****, ha subito parecchie variazioni di proprietà nel periodo 24/03/1999 - 03/08/2023, ma tali molteplici variazioni non hanno mai interessato la rimanente quota di 1/3 oggetto della presente Esecuzione Immobiliare.

Nella Nota di Trascrizione relativa al 'mutamento di denominazione o ragione sociale' di cui all'Atto Notarile redatto dal Notaio **** Omissis **** si evidenzia che "CON VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA IN DATA 10 OTTOBRE 2000 N. 109471 DI REPERTORIO NOTAIO **** Omissis ****, LA SOCIETA' **** Omissis **** DELIBERAVA - OLTRE AD ALTRO - DI VARIARE LA PROPRIA DENOMINAZIONE IN **** Omissis ****; CHE IN TALE ATTO, AI FINI DELLA TRASCRIZIONE E VOLTURA DELLO STESSO, SONO STATI ELENCATI I BENI IMMOBILI FACENTI PARTE DEL COMPENDIO SOCIETARIO; CHE PER MERA DIMENTICANZA NON SONO STATI CITATI TRA I SUDDETTI IMMOBILI, I TERRENI DI CUI AL FOGLIO 3 MAPPALI 130, 198 E 69, ACQUISTATI CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO SOPRA CITATO; CHE PERTANTO PER TALI TERRENI NON E' STATA AGGIORNATA L'INTESTAZIONE CATASTALE; CHE PER CORREGGERE TALE ERRORE, ED OTTENERE LA CONFORMITA' DEI REGISTRI IMMOBILIARI E DELL'INTESTAZIONE CATASTALE, SI RENDE NECESSARIO PROCEDERE AD UNA RETTIFICA DEL VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA IN DATA 10 OTTOBRE 2000 **** Omissis ****, SOPRA CITATO; CHE L'ART. 59 BIS DELLA LEGGE NOTARILE, COME MODIFICATO DALL'ART. 1 DEL D.LGS. 2 LUGLIO 2010 N. 110, HA INTRODOTTO LA FACOLTA' PER IL NOTAIO DI RETTIFICARE ATTI CONTENENTI ERRORI MATERIALI RELATIVI A DATI PREESISTENTI ALLA REDAZIONE DELL'ATTO, MEDIANTE PROPRIA CERTIFICAZIONE; CHE, TUTTO CIO' PREMesso, IO SOTTOSCRITTA NOTAIO **** Omissis ****, AI SENSI DELL'ART. 59 BIS DELLA LEGGE NOTARILE, COME MODIFICATO DALL'ART. 1 DEL D.LGS. 2 LUGLIO 2010 N.110, CERTIFICO - CHE TRA I BENI IMMOBILI FACENTI PARTE DEL COMPENDIO SOCIALE DELLA SOCIETA' **** Omissis **** SONO COMPRESI: L'INTERA PIENA PROPRIETA' DEI TERRENI SITI IN COMUNE DI SAN GIACOMO DELLE SEGNATE (MN), COSI' CENSITI NEL CATASTO TERRENI DI DETTO COMUNE: FG. 3 MAPP. 198 DI HA. 1.15.40 RDE 122,66 RAE 101,32; FG. 3 MAPP. 130 DI HA. 00.29.62 RDE 39,10 RAE 28,30 ED ANCHE LA QUOTA DI 1/3 (UN TERZO) DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' DEL TERRENO SITO IN COMUNE DI SAN GIACOMO DELLE SEGNATE (MN), COSI' CENSITO NEL CATASTO TERRENI DI DETTO COMUNE: FG. 3 MAPP. 69 DI HA. 00.36.50 RDE 48,18 RAE 34,87."

^^^^^^^^^^^^^^

In base alle ricerche effettuate, sembra non esistano formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente e nemmeno sembrano esistere vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Il tutto fatta eccezione per gli ambiti specifici e le fasce di rispetto come indicati nel CDU allegato

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A SAN GIACOMO DELLE SEGNATE (MN) - VIA CONTOTTA, 52



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 29/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizioni -

- a) 05/07/1999 - RG 8018 e RP 1671 - ipoteca volontaria -
a favore di **** Omissis ****
a carico di **** Omissis ****
- b) 08/06/2000 - RG 6435 e RP 1413 - ipoteca volontaria -
a favore di **** Omissis ****
a carico di **** Omissis ****
- c) 27/06/2002 - RG 8256 e RP 1858 - ipoteca volontaria -
a favore di **** Omissis ****
a carico di **** Omissis ****
- d) 08/05/2003 - RG 6819 e RP 1497 - ipoteca volontaria -
a favore di **** Omissis ****
a carico di **** Omissis **** -
- e) 07/06/2019 - RG 7042 e RP 985 - ipoteca volontaria -IPOTECA IN RINNOVAZIONE -
a favore di **** Omissis ****
a carico di **** Omissis **** -
- f) 22/04/2020 - RG 3691 e RP 546 - ipoteca volontaria -IPOTECA IN RINNOVAZIONE -
a favore di **** Omissis ****
a carico di **** Omissis **** -
- g) 12/05/2022 - RG 5825 e RP 1019 - ipoteca volontaria -IPOTECA IN RINNOVAZIONE -
a favore di **** Omissis ****
a carico di **** Omissis **** -
- h) 14/04/2023 - RG 4315 e RP 606 - ipoteca volontaria -IPOTECA IN RINNOVAZIONE -
a favore di **** Omissis ****
a carico di **** Omissis **** -

- Trascrizioni -

- i) 21/04/1999 - RG 4354 e RP 3029 - decreto trasferimento immobili -
a favore di **** Omissis ****
a carico di **** Omissis **** -
- l) 29/09/1999 - RG 10962 e RP 7255 - decreto trasferimento immobili -
a favore di **** Omissis ****



a carico di **** Omissis **** -

m) 28/11/2000 - RG 12922 e RP 8220 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE
a favore di **** Omissis ****
a carico di **** Omissis ****

n) 09/07/2007 - RG 11857 e RP 6597 - dichiarazione di fallimento -
a favore di **** Omissis ****
a carico di **** Omissis **** -

o) 23/12/2022 - RG 16854 e RP 11944 - pignoramento immobiliare -
a favore di **** Omissis ****
a carico di **** Omissis **** -

- Annotazioni -

p) 10/08/2020 - RG 8237 e RP 1299 - ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RINUNCIA LIQUIDAZIONE IMMOBILI-
a favore di **** Omissis ****
a carico di **** Omissis **** -

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIACOMO DELLE SEGNATE (MN) - VIA CONTOTTA, 52

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 29/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizioni -

a) 05/07/1999 - RG 8018 e RP 1671 - ipoteca volontaria -
a favore di **** Omissis ****
a carico di **** Omissis ****

b) 08/06/2000 - RG 6435 e RP 1413 - ipoteca volontaria -
a favore di **** Omissis ****
a carico di **** Omissis ****



- c) 27/06/2002 - RG 8256 e RP 1858 - ipoteca volontaria -
a favore di **** Omissis ****
a carico di **** Omissis ****
- d) 08/05/2003 - RG 6819 e RP 1497 - ipoteca volontaria -
a favore di **** Omissis ****
a carico di **** Omissis **** -
- e) 07/06/2019 - RG 7042 e RP 985 - ipoteca volontaria -IPOTECA IN RINNOVAZIONE -
a favore di **** Omissis ****
a carico di **** Omissis **** -
- f) 22/04/2020 - RG 3691 e RP 546 - ipoteca volontaria -IPOTECA IN RINNOVAZIONE -
a favore di **** Omissis ****
a carico di **** Omissis **** -
- g) 12/05/2022 - RG 5825 e RP 1019 - ipoteca volontaria -IPOTECA IN RINNOVAZIONE -
a favore di **** Omissis ****
a carico di **** Omissis **** -
- h) 14/04/2023 - RG 4315 e RP 606 - ipoteca volontaria -IPOTECA IN RINNOVAZIONE -
a favore di **** Omissis ****
a carico di **** Omissis **** -

- Trascrizioni -

- i) 21/04/1999 - RG 4354 e RP 3029 - decreto trasferimento immobili -
a favore di **** Omissis ****
a carico di **** Omissis **** -
- l) 29/09/1999 - RG 10962 e RP 7255 - decreto trasferimento immobili -
a favore di **** Omissis ****
a carico di **** Omissis **** -
- m) 28/11/2000 - RG 12922 e RP 8220 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE
a favore di **** Omissis ****
a carico di **** Omissis ****
- n) 09/07/2007 - RG 11857 e RP 6597 - dichiarazione di fallimento -
a favore di **** Omissis ****
a carico di **** Omissis **** -
- o) 23/12/2022 - RG 16854 e RP 11944 - pignoramento immobiliare -
a favore di **** Omissis ****
a carico di **** Omissis **** -



- Annotazioni -

p) 10/08/2020 - RG 8237 e RP 1299 - ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RINUNCIA LIQUIDAZIONE IMMOBILI-

a favore di **** Omissis ****

a carico di **** Omissis **** -

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIACOMO DELLE SEGNATE (MN) - VIA CONTOTTA, 52

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 29/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizioni -

a) 05/07/1999 - RG 8018 e RP 1671 - ipoteca volontaria -

a favore di **** Omissis ****

a carico di **** Omissis ****

b) 08/06/2000 - RG 6435 e RP 1413 - ipoteca volontaria -

a favore di **** Omissis ****

a carico di **** Omissis ****

c) 27/06/2002 - RG 8256 e RP 1858 - ipoteca volontaria -

a favore di **** Omissis ****

a carico di **** Omissis ****

d) 08/05/2003 - RG 6819 e RP 1497 - ipoteca volontaria -

a favore di **** Omissis ****

a carico di **** Omissis **** -

e) 07/06/2019 - RG 7042 e RP 985 - ipoteca volontaria -IPOTECA IN RINNOVAZIONE -

a favore di **** Omissis ****

a carico di **** Omissis **** -

f) 22/04/2020 - RG 3691 e RP 546 - ipoteca volontaria -IPOTECA IN RINNOVAZIONE -

a favore di **** Omissis ****

a carico di **** Omissis **** -



g) 12/05/2022 - RG 5825 e RP 1019 - ipoteca volontaria -IPOTECA IN RINNOVAZIONE -
a favore di **** Omissis ****
a carico di **** Omissis **** -

h) 14/04/2023 - RG 4315 e RP 606 - ipoteca volontaria -IPOTECA IN RINNOVAZIONE -
a favore di **** Omissis ****
a carico di **** Omissis **** -

- Trascrizioni -

i) 21/04/1999 - RG 4354 e RP 3029 - decreto trasferimento immobili -
a favore di **** Omissis ****
a carico di **** Omissis **** -

l) 29/09/1999 - RG 10962 e RP 7255 - decreto trasferimento immobili -
a favore di **** Omissis ****
a carico di **** Omissis **** -

m) 28/11/2000 - RG 12922 e RP 8220 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE
a favore di **** Omissis ****
a carico di **** Omissis ****

n) 09/07/2007 - RG 11857 e RP 6597 - dichiarazione di fallimento -
a favore di **** Omissis ****
a carico di **** Omissis **** -

o) 23/12/2022 - RG 16854 e RP 11944 - pignoramento immobiliare -
a favore di **** Omissis ****
a carico di **** Omissis **** -

- Annotazioni -

p) 10/08/2020 - RG 8237 e RP 1299 - ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RINUNCIA LIQUIDAZIONE
IMMOBILI-
a favore di **** Omissis ****
a carico di **** Omissis **** -



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN GIACOMO DELLE SEGNATE (MN) - VIA CONTOTTA, 52

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 07/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizioni -

- a) 05/07/1999 - RG 8018 e RP 1671 - ipoteca volontaria -
a favore di **** Omissis ****
a carico di **** Omissis ****
- b) 08/06/2000 - RG 6435 e RP 1413 - ipoteca volontaria -
a favore di **** Omissis ****
a carico di **** Omissis ****
- c) 27/06/2002 - RG 8256 e RP 1858 - ipoteca volontaria -
a favore di **** Omissis ****
a carico di **** Omissis ****
- d) 08/05/2003 - RG 6819 e RP 1497 - ipoteca volontaria -
a favore di **** Omissis ****
a carico di **** Omissis **** -
- e) 07/06/2019 - RG 7042 e RP 985 - ipoteca volontaria -IPOTECA IN RINNOVAZIONE -
a favore di **** Omissis ****
a carico di **** Omissis **** -
- f) 22/04/2020 - RG 3691 e RP 546 - ipoteca volontaria -IPOTECA IN RINNOVAZIONE -
a favore di **** Omissis ****
a carico di **** Omissis **** -
- g) 12/05/2022 - RG 5825 e RP 1019 - ipoteca volontaria -IPOTECA IN RINNOVAZIONE -
a favore di **** Omissis ****
a carico di **** Omissis **** -
- h) 14/04/2023 - RG 4315 e RP 606 - ipoteca volontaria -IPOTECA IN RINNOVAZIONE -
a favore di **** Omissis ****
a carico di **** Omissis **** -

- Trascrizioni -



- i) 21/04/1999 - RG 4354 e RP 3029 - decreto trasferimento immobili -
a favore di **** Omissis ****
a carico di **** Omissis **** -
- l) 29/09/1999 - RG 10962 e RP 7255 - decreto trasferimento immobili -
a favore di **** Omissis ****
a carico di **** Omissis **** -
- m) 28/11/2000 - RG 12922 e RP 8220 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE
a favore di **** Omissis ****
a carico di **** Omissis ****
- n) 09/07/2007 - RG 11857 e RP 6597 - dichiarazione di fallimento -
a favore di **** Omissis ****
a carico di **** Omissis **** -
- o) 23/12/2022 - RG 16854 e RP 11944 - pignoramento immobiliare -
a favore di **** Omissis ****
a carico di **** Omissis **** -
- p) 07/08/2023 - RG 10269 e RP 7555 - mutamento di denominazione o ragione sociale -
a favore di **** Omissis ****
a carico di di **** Omissis ****

- Annotazioni -

- q) 10/08/2020 - RG 8237 e RP 1299 - ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RINUNCIA LIQUIDAZIONE IMMOBILI-
a favore di **** Omissis ****
a carico di **** Omissis **** -



BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN GIACOMO DELLE SEGNATE (MN) - VIA CONTOTTA, 52

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 07/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizioni -

- a) 05/07/1999 - RG 8018 e RP 1671 - ipoteca volontaria -
a favore di **** Omissis ****
a carico di **** Omissis ****
- b) 08/06/2000 - RG 6435 e RP 1413 - ipoteca volontaria -
a favore di **** Omissis ****
a carico di **** Omissis ****
- c) 27/06/2002 - RG 8256 e RP 1858 - ipoteca volontaria -
a favore di **** Omissis ****
a carico di **** Omissis ****
- d) 08/05/2003 - RG 6819 e RP 1497 - ipoteca volontaria -
a favore di **** Omissis ****
a carico di **** Omissis **** -
- e) 07/06/2019 - RG 7042 e RP 985 - ipoteca volontaria -IPOTECA IN RINNOVAZIONE -
a favore di **** Omissis ****
a carico di **** Omissis **** -
- f) 22/04/2020 - RG 3691 e RP 546 - ipoteca volontaria -IPOTECA IN RINNOVAZIONE -
a favore di **** Omissis ****
a carico di **** Omissis **** -
- g) 12/05/2022 - RG 5825 e RP 1019 - ipoteca volontaria -IPOTECA IN RINNOVAZIONE -
a favore di **** Omissis ****
a carico di **** Omissis **** -
- h) 14/04/2023 - RG 4315 e RP 606 - ipoteca volontaria -IPOTECA IN RINNOVAZIONE -
a favore di **** Omissis ****
a carico di **** Omissis **** -

- Trascrizioni -

- i) 21/04/1999 - RG 4354 e RP 3029 - decreto trasferimento immobili -



a favore di **** Omissis ****
a carico di **** Omissis **** -

l) 29/09/1999 - RG 10962 e RP 7255 - decreto trasferimento immobili -
a favore di **** Omissis ****
a carico di **** Omissis **** -

m) 28/11/2000 - RG 12922 e RP 8220 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE
a favore di **** Omissis ****
a carico di **** Omissis ****

n) 09/07/2007 - RG 11857 e RP 6597 - dichiarazione di fallimento -
a favore di **** Omissis ****
a carico di **** Omissis **** -

o) 23/12/2022 - RG 16854 e RP 11944 - pignoramento immobiliare -
a favore di **** Omissis ****
a carico di **** Omissis **** -

p) 07/08/2023 - RG 10269 e RP 7555 - mutamento di denominazione o ragione sociale -
a favore di **** Omissis ****
a carico di di **** Omissis ****

- Annotazioni -

q) 10/08/2020 - RG 8237 e RP 1299 - ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RINUNCIA LIQUIDAZIONE IMMOBILI-
a favore di **** Omissis ****
a carico di **** Omissis **** -



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A SAN GIACOMO DELLE SEGNATE (MN) - VIA CONTOTTA, 52

L'unità immobiliare risulta essere adibita ad uso industriale produttivo; il Certificato di Destinazione Urbanistica (in calce allegato) la definisce area identificata dal P.G.T. vigente come appartenente ad "Ambiti prevalentemente produttivi (Titolo IV - Capo II - art. 8 - delle NTA della variante n. 1)" e la inserisce nell'ambito di un "Tessuto urbano consolidato (Titolo I - Capo I - art. 4 - delle NTA della variante n. 1 - limitazioni alla edificazione -) - fascia di rispetto allevamento avicoli" -

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIACOMO DELLE SEGNATE (MN) - VIA CONTOTTA, 52

L'unità immobiliare risulta adibita ad uso abitativo; il Certificato di Destinazione Urbanistica (in calce allegato) la definisce come area identificata dal P.G.T. vigente appartenente ad "Ambiti prevalentemente produttivi (Titolo IV - Capo II - art. 8 - delle NTA della variante n. 1)" e la inserisce nell'ambito di un "Tessuto urbano consolidato (Titolo I - Capo I - art. 4 - delle NTA della variante n. 1 - limitazioni alla edificazione -) - fascia di rispetto allevamento avicoli" -

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIACOMO DELLE SEGNATE (MN) - VIA CONTOTTA, 52

L'unità immobiliare risulta essere adibita ad uso abitativo; il Certificato di Destinazione Urbanistica (in calce allegato) la definisce area identificata dal P.G.T. vigente come appartenente ad "Ambiti prevalentemente produttivi (Titolo IV - Capo II - art. 8 - delle NTA della variante n. 1)" e la inserisce come "Tessuto urbano consolidato (Titolo I - Capo I - art. 4 - delle NTA della variante n. 1 - limitazioni alla edificazione -) - fascia di rispetto allevamento avicoli" -

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN GIACOMO DELLE SEGNATE (MN) - VIA CONTOTTA, 52

L'unità immobiliare risulta essere un'area identificata dal P.G.T. vigente come "Aree agricole di interazione (Titolo IV - Capo IV - art. 15 - delle NTA della variante n. 1)"

Il tutto come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica in calce allegato

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SAN GIACOMO DELLE SEGNATE (MN) - VIA CONTOTTA, 52

L'unità immobiliare risulta essere un'area identificata dal P.G.T. vigente come "Ambiti prevalentemente produttivi (Titolo IV - Capo II - art. 8 - delle NTA della variante n. 1)" ed inserita come "Tessuto urbano consolidato (Titolo I - Capo I - art. 4 - delle NTA della variante n. 1 - limitazioni alla edificazione -) - fascia di



rispetto allevamento bovini - fascia di rispetto allevamento avicoli - fascia di rispetto allevamento suini -

Il tutto come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica in calce allegato

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A SAN GIACOMO DELLE SEGNATE (MN) - VIA CONTOTTA, 52

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Buona parte della sottoindicata documentazione non è stata reperita presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Giacomo delle Segnate ma risulta semplicemente menzionata nelle relazioni allegate a precedenti Procedimenti Fallimentari - La stessa potrebbe pertanto risultare incompleta e non esaustiva -

- Concessione Edilizia n. 41/1973 dell'11 ottobre 1973
- Concessione Edilizia n. 45/1977 del 13 novembre 1977
- Permesso di Abitabilità ed Agibilità n. 06/80 del 31 ottobre 1980
- Concessione Edilizia n.06/81 del 12 gennaio 1981 [**]
- Permesso di Abitabilità ed Agibilità n. 08/83 del 30 agosto 1983 [**]
- Concessione Edilizia n. 12/1990 del 09 aprile 1990 [°°]
- Autorizzazione allo scarico subirriguo prot. n. 2364 del 10 agosto 1990 [**]
- Autorizzazione impianto linea gasolio prot. n. 3422 del 03 dicembre 1991 [**]
- Concessione Edilizia n. 24/1992 del 19 giugno 1992
- D.I.A. n. 0645 del 22 febbraio 2000 [**]
- D.I.A. n. 4497 del 09 agosto 2001 [**]

Gli Atti contrassegnati con [**] derivano da documenti e relazioni allegati a procedimenti fallimentari pregressi relativi al medesimo plesso industriale. Di questi Atti sono stati comunemente reperiti esclusivamente i riferimenti peritali, senza nessuna documentazione amministrativa e/o autorizzativa e senza nessuna allegazione di elaborati grafici.

Gli Atti contrassegnati con [°°] sono costituiti dalla sola documentazione cartografica; degli stessi non sono stati reperiti i relativi documenti autorizzativi.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si puntualizza che, a seguito degli eventi sismici del 2012 e della conseguente "dispersione" delle documentazioni presenti nell'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Giacomo delle Segnate, non è stato possibile effettuare una ricerca certa ed esaustiva di tutti gli Atti autorizzativi rilasciati in relazione ai fabbricati oggetto del presente pignoramento immobiliare -

Si è, inoltre, potuto appurare che anche anche già ben prima del 2012 alcune documentazioni autorizzative erano state dichiarate, da parte degli Uffici Comunali, come "perse" e non più reperibili.

Si ritiene necessario puntualizzare, inoltre, che tanti sono stati i solleciti, ed innumerevoli sono state le puntualizzazioni e le precisazioni fornite, in oltre otto mesi di ricerche, agli uffici del Comune per facilitare il reperimento di ulteriori Atti e documentazioni, ma che solamente alcuni di loro sono stati reperiti, e qui allegati, ancorché in un primo tempo fossero stati anch'essi dichiarati "persi" e non più disponibili.

L'elenco degli Atti sopra riportati è pertanto da ritenersi potenzialmente non esaustivo, oltre che solo parzialmente documentabile.

Gli Atti contrassegnati con [**] derivano da da documenti e relazioni allegati a procedimenti fallimentari pregressi relativi al medesimo plesso industriale. Di questi Atti sono stati comunque reperiti esclusivamente i riferimenti peritali, senza nessuna documentazione amministrativa e/o autorizzativa e senza nessuna allegazione di elaborati grafici.



Gli Atti contrassegnati con [°°] sono costituiti dalla sola documentazione cartografica; degli stessi non sono stati reperiti i relativi documenti autorizzativi.

Durante i sopralluoghi effettuati si è potuta appurare una sostanziale conformità del bene con le tavole progettuali reperite.

Uniche evidenti difformità sono costituita dall'esistenza di due manufatti, l'uno posizionato nella zona a fianco della palazzina adibita ad abitazione del custode e di fronte al capannone adibito alla "lavorazione ferro"; l'altro ubicato nell'estremo angolo sud-est del compendio, a fianco della palazzina uffici - Il primo manufatto risulta essere, di fatto, un elemento "espositivo/pubblicitario" costituito da un 'tegolo', tipico della produzione **** Omissis ****, sorretto da una struttura in c.a. rivestita da pannelli di tamponamento rifiniti in favetto lavato di fiume - Il tutto è sorretto da quattro plinti prefabbricati che poggiano sul terreno cortilivo - Il secondo manufatto è costituito da strutture ad "Y" in calcestruzzo che sorreggono una copertura in lastra ondulata e danno corpo ad una tettoia adibita al riparo delle autovetture. Anche questa struttura poggia su plinti prefabbricati posizionati in semplice appoggio sul terreno.

Entrambe le strutture potranno pertanto venire facilmente rimosse ed in tal senso possono essere considerate di natura "precaria" ed amovibile.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIACOMO DELLE SEGNATE (MN) - VIA CONTOTTA, 52

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

La documentazione sotto riportata non è stata tutta reperita presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Giacomo delle Segnate ma risulta semplicemente menzionata nelle relazioni allegate a precedenti Procedimenti Fallimentari - La stessa potrebbe pertanto risultare incompleta e non esaustiva -

- Concessione Edilizia n. 41/1973 dell'11 ottobre 1973
- Concessione Edilizia n. 45/1977 del 13 novembre 1977
- Permesso di Abitabilità ed Agibilità n. 06/80 del 31 ottobre 1980
- Concessione Edilizia n.06/81 del 12 gennaio 1981 [**]
- Permesso di Abitabilità ed Agibilità n. 08/83 del 30 agosto 1983 [**]
- Concessione Edilizia n. 12/1990 del 09 aprile 1990 [°°]
- Autorizzazione allo scarico subirriguo prot. n. 2364 del 10 agosto 1990 [**]
- Autorizzazione impianto linea gasolio prot. n. 3422 del 03 dicembre 1991 [**]
- Concessione Edilizia n. 24/1992 del 19 giugno 1992
- D.I.A. n. 0645 del 22 febbraio 2000 [**]
- D.I.A. n. 4497 del 09 agosto 2001 [**]

Gli Atti contrassegnati con [**] derivano da documenti e relazioni allegati a procedimenti fallimentari pregressi relativi al medesimo plesso industriale. Di questi Atti sono stati comunque reperiti esclusivamente i riferimenti peritali, senza nessuna documentazione amministrativa e/o autorizzativa e senza nessuna allegazione di elaborati grafici.

Gli Atti contrassegnati con [°°] sono costituiti dalla sola documentazione cartografica; degli stessi non sono stati reperiti i relativi documenti autorizzativi.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si puntualizza che, a seguito degli eventi sismici del 2012 e della conseguente "dispersione" delle documentazioni presenti nell'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Giacomo delle Segnate, non è stato possibile effettuare una ricerca certa ed esaustiva di tutti gli Atti autorizzativi rilasciati in relazione ai fabbricati oggetto del presente pignoramento immobiliare -

Si è, inoltre, potuto appurare che anche ben prima del 2012 alcune documentazioni autorizzative erano state dichiarate, da parte degli Uffici Comunali, come "perse" e non più reperibili.

L'elenco degli Atti sopra riportati è pertanto da ritenersi potenzialmente non esaustivo, oltre che solo parzialmente documentabile.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIACOMO DELLE SEGNATE (MN) - VIA CONTOTTA, 52

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

La documentazione sotto riportata non è stata tutta reperita presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Giacomo delle Segnate ma risulta semplicemente menzionata nelle relazioni allegate a precedenti Procedimenti Fallimentari - La stessa potrebbe pertanto risultare incompleta e non esaustiva -

- Concessione Edilizia n. 41/1973 dell'11 ottobre 1973
- Concessione Edilizia n. 45/1977 del 13 novembre 1977
- Permesso di Abitabilità ed Agibilità n. 06/80 del 31 ottobre 1980
- Concessione Edilizia n.06/81 del 12 gennaio 1981 [**]
- Permesso di Abitabilità ed Agibilità n. 08/83 del 30 agosto 1983 [**]
- Concessione Edilizia n. 12/1990 del 09 aprile 1990 [°°]
- Autorizzazione allo scarico subirriguo prot. n. 2364 del 10 agosto 1990 [**]
- Autorizzazione impianto linea gasolio prot. n. 3422 del 03 dicembre 1991 [**]



- Concessione Edilizia n. 24/1992 del 19 giugno 1992
- D.I.A. n. 0645 del 22 febbraio 2000 [**]
- D.I.A. n. 4497 del 09 agosto 2001 [**]

Gli Atti contrassegnati con [**] derivano da da documenti e relazioni allegati a procedimenti fallimentari pregressi relativi al medesimo plesso industriale. Di questi Atti sono stati comunque reperiti esclusivamente i riferimenti peritali, senza nessuna documentazione amministrativa e/o autorizzativa e senza nessuna allegazione di elaborati grafici.

Gli Atti contrassegnati con [°°] sono costituiti dalla sola documentazione cartografica; degli stessi non sono stati reperiti i relativi documenti autorizzativi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si puntualizza che, a seguito degli eventi sismici del 2012 e della conseguente "dispersione" delle documentazioni presenti nell'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Giacomo delle Segnate, non è stato possibile effettuare una ricerca certa ed esaustiva di tutti gli Atti autorizzativi rilasciati in relazione ai fabbricati oggetto del presente pignoramento immobiliare -

Si è, inoltre, potuto appurare che anche già ben prima del 2012 alcune documentazioni autorizzative erano state dichiarate, da parte degli Uffici Comunali, come "perse" e non più reperibili.

L'elenco degli Atti sopra riportati è pertanto da ritenersi potenzialmente non esaustivo, oltre che solo parzialmente documentabile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A SAN GIACOMO DELLE SEGNATE (MN) - VIA CONTOTTA, 52



Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

In base alle ricerche effettuate, sembra non esistano formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente e nemmeno sembrano esistere vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

Il tutto fatte salve le fasce di rispetto stradali e zootecniche indicate nell'allegato C.D.U.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIACOMO DELLE SEGNATE (MN) - VIA CONTOTTA, 52

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

In base alle ricerche effettuate, sembra non esistano formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente e nemmeno sembrano esistere vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIACOMO DELLE SEGNATE (MN) - VIA CONTOTTA, 52

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

In base alle ricerche effettuate, sembra non esistano formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente e nemmeno sembrano esistere vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 6** - Terreno edificabile ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Relativamente alla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del cpc si precisa che Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Si puntualizza, in merito, che tale certificazione risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e che in essa risultano indicati i dati catastali storici degli immobili pignorati.

Riguardo i dati catastali "attuali" si è riscontrato che il bene, al momento del pignoramento, risultava essere ancora in proprietà alla precedente ragione sociale in quanto non ricompreso nell'atto di variazione stipulato **** Omissis ****.

In tal senso, ottenuta specifica autorizzazione da parte del sig. Giudice dell'Esecuzione, si è provveduto alla regolarizzazione mediante Atto di Rettifica stipulato dal Notaio **** Omissis ****.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

confini: da Nord verso Sud, in senso orario: part.lla 516 (ragione differente); part.lla 129 (ragione differente); strada provinciale Pegognaga - San Giacomo delle Segnate; part.lla 69 (ragione in parte differente).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2962,00 mq	2962,00 mq	1	2962,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2962,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	2962,00 mq
--	-------------------

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

il terreno, accatastato come terreno agricolo, risulta inserito in un ambito edificabile

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/03/1999 al 03/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 130 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 29 62 Reddito dominicale € 39,10 Reddito agrario € 28,30
Dal 03/08/2023 al 27/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 130 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 29 62 Reddito dominicale € 39,10 Reddito agrario € 28,30

L'odierna situazione catastale rimane quella individuata al 27/09/2023 -
Gli attuali titolari catastali corrispondono a quelli reali -

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
3	130				Seminativo irriguo	1	00 29 62 mq	39,1 €	28,3 €	

Corrispondenza catastale

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



PARTI COMUNI

Non risultano esservi parti comuni con altri beni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In forza degli atti e delle documentazioni reperite in merito al presente bene oggetto di pignoramento sembra che attualmente non vi sia nessuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Durante il sopralluogo si è potuto constatare che sul bene risultavano parcheggiati alcuni autocarri

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/03/1999 al 03/08/2023	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Mantova	24/03/1999	425/99	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	21/04/1999	4354	3029
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/08/2023	**** Omissis ****	Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/08/2023	2591/604	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	07/08/2023	10269	7555
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Nella Nota di Trascrizione relativa al 'mutamento di denominazione o ragione sociale' di cui all'Atto Notarile redatto dal Notaio **** Omissis **** si evidenzia che "CON VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA IN DATA 10 OTTOBRE 2000 N. 109471 DI REPERTORIO NOTAIO **** Omissis ****, LA SOCIETA' **** Omissis **** DELIBERAVA - OLTRE AD ALTRO - DI VARIARE LA PROPRIA DENOMINAZIONE IN **** Omissis ****; CHE IN TALE ATTO, AI FINI DELLA TRASCRIZIONE E VOLTURA DELLO STESSO, SONO STATI ELENCATI I BENI IMMOBILI FACENTI PARTE DEL COMPENDIO SOCIETARIO; CHE PER MERA DIMENTICANZA NON SONO STATI CITATI TRA I SUDDETTI IMMOBILI, I TERRENI DI CUI AL FOGLIO 3 MAPPALI 130, 198 E 69, ACQUISTATI CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO SOPRA CITATO; CHE PERTANTO PER TALI TERRENI NON E' STATA AGGIORNATA L'INTESTAZIONE CATASTALE; CHE PER CORREGGERE TALE ERRORE, ED OTTENERE LA CONFORMITA' DEI REGISTRI IMMOBILIARI E DELL'INTESTAZIONE CATASTALE, SI RENDE NECESSARIO PROCEDERE AD UNA RETTIFICA DEL VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA IN DATA 10 OTTOBRE 2000 **** Omissis ****, SOPRA CITATO; CHE L'ART. 59 BIS DELLA LEGGE NOTARILE, COME MODIFICATO DALL'ART. 1 DEL D.LGS. 2 LUGLIO 2010 N. 110, HA INTRODOTTO LA FACOLTA' PER IL NOTAIO DI RETTIFICARE ATTI CONTENENTI ERRORI MATERIALI RELATIVI A DATI PREESISTENTI ALLA REDAZIONE DELL'ATTO, MEDIANTE PROPRIA CERTIFICAZIONE; CHE, TUTTO CIO' PREMesso, IO SOTTOSCRITTA NOTAIO **** Omissis ****, AI SENSI DELL'ART. 59 BIS DELLA LEGGE NOTARILE, COME MODIFICATO DALL'ART. 1 DEL D.LGS. 2 LUGLIO 2010 N.110, CERTIFICO - CHE TRA I BENI IMMOBILI FACENTI PARTE DEL COMPENDIO SOCIALE DELLA SOCIETA' **** Omissis **** SONO COMPRESI: L'INTERA PIENA PROPRIETA' DEI TERRENI SITI IN COMUNE DI SAN GIACOMO DELLE SEGNATE (MN), COSI' CENSITI NEL CATASTO TERRENI DI DETTO COMUNE: FG. 3 MAPP. 198 DI HA. 1.15.40 RDE 122,66 RAE 101,32; FG. 3 MAPP. 130 DI HA. 00.29.62 RDE 39,10 RAE 28,30 ED ANCHE LA QUOTA DI 1/3 (UN TERZO) DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' DEL TERRENO SITO IN COMUNE DI SAN GIACOMO DELLE SEGNATE (MN), COSI' CENSITO NEL CATASTO TERRENI DI DETTO COMUNE: FG. 3 MAPP. 69 DI HA. 00.36.50 RDE 48,18 RAE 34,87."

^^^^^^^^^^^^^^

In base alle ricerche effettuate, sembra non esistano formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente e nemmeno sembrano esistere vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Il tutto fatta eccezione per gli ambiti specifici e le fasce di rispetto come indicati nel CDU allegato

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



- Iscrizioni -

- a) 05/07/1999 - RG 8018 e RP 1671 - ipoteca volontaria -
a favore di **** Omissis ****
a carico di **** Omissis ****
- b) 08/06/2000 - RG 6435 e RP 1413 - ipoteca volontaria -
a favore di **** Omissis ****
a carico di **** Omissis ****
- c) 27/06/2002 - RG 8256 e RP 1858 - ipoteca volontaria -
a favore di **** Omissis ****
a carico di **** Omissis ****
- d) 08/05/2003 - RG 6819 e RP 1497 - ipoteca volontaria -
a favore di **** Omissis ****
a carico di **** Omissis **** -
- e) 07/06/2019 - RG 7042 e RP 985 - ipoteca volontaria -IPOTECA IN RINNOVAZIONE -
a favore di **** Omissis ****
a carico di **** Omissis **** -
- f) 22/04/2020 - RG 3691 e RP 546 - ipoteca volontaria -IPOTECA IN RINNOVAZIONE -
a favore di **** Omissis ****
a carico di **** Omissis **** -
- g) 12/05/2022 - RG 5825 e RP 1019 - ipoteca volontaria -IPOTECA IN RINNOVAZIONE -
a favore di **** Omissis ****
a carico di **** Omissis **** -
- h) 14/04/2023 - RG 4315 e RP 606 - ipoteca volontaria -IPOTECA IN RINNOVAZIONE -
a favore di **** Omissis ****
a carico di **** Omissis **** -

- Trascrizioni -

- i) 21/04/1999 - RG 4354 e RP 3029 - decreto trasferimento immobili -
a favore di **** Omissis ****
a carico di **** Omissis **** -
- l) 29/09/1999 - RG 10962 e RP 7255 - decreto trasferimento immobili -
a favore di **** Omissis ****
a carico di **** Omissis **** -
- m) 28/11/2000 - RG 12922 e RP 8220 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE



a favore di **** Omissis ****
a carico di **** Omissis ****

n) 09/07/2007 - RG 11857 e RP 6597 - dichiarazione di fallimento -
a favore di **** Omissis ****
a carico di **** Omissis **** -

o) 23/12/2022 - RG 16854 e RP 11944 - pignoramento immobiliare -
a favore di **** Omissis ****
a carico di **** Omissis **** -

p) 07/08/2023 - RG 10269 e RP 7555 - mutamento di denominazione o ragione sociale -
a favore di **** Omissis ****
a carico di di **** Omissis ****

- Annotazioni -

q) 10/08/2020 - RG 8237 e RP 1299 - ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RINUNCIA LIQUIDAZIONE IMMOBILI-
a favore di **** Omissis ****
a carico di **** Omissis **** -

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare risulta essere un'area identificata dal P.G.T. vigente come "Ambiti prevalentemente produttivi (Titolo IV - Capo II - art. 8 - delle NTA della variante n. 1)" ed inserita come "Tessuto urbano



consolidato (Titolo I - Capo I - art. 4 - delle NTA della variante n. 1 - limitazioni alla edificazione -) - fascia di rispetto allevamento bovini - fascia di rispetto allevamento avicoli - fascia di rispetto allevamento suini -

Il tutto come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica in calce allegato

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** - Capannone ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52
Complesso di edifici ad uso industriale - Capannone/uffici/servizi/... -
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 64, Categoria D7, Graffato - Fg. 3, Part. 165, Sub. 301, Categoria D7, Graffato part.lla 64 - Fg. 3, Part. 166, Sub. 301, Categoria D7, Graffato part.lla 64 - Fg. 3, Part. 167, Categoria D7, Graffato part.lla 64
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 4.153.608,00
Si specifica che per effettuare la stima del bene non è stato possibile procedere con il metodo di comparazione diretta in quanto non è stato possibile rilevare un sufficiente numero di contrattazioni relative a compendi aventi caratteristiche analoghe. Nella fattispecie, sulla base dell'analisi di mercato svolta, si sono solamente potute riscontrare alcune condizioni similari, ancorché di consistenza assolutamente differente, che sono risultate utili per potere stendere una soddisfacente ed appropriata scala di prezzi di mercato.
Alla luce di queste considerazioni, nel rispetto della prassi e della dottrina estimativa, si è adottato, quale criterio di stima, il valore di riproduzione attuale, opportunamente deprezzato a seguito dell'uso sino ad ora fattone, e della obsolescenza tecnologica e funzionale. L'adozione di tale criterio di valutazione si fonda sul presupposto che nessun operatore sarà mai disponibile ad acquistare un immobile adatto alle sue specifiche esigenze spendendo di più rispetto a quanto gli costerebbe realizzarlo direttamente ex-novo.
D'altra parte è prassi consolidata adottare questo criterio in mercati caratterizzati da un numero esiguo di transazioni o nei quali non siano disponibili dati sufficientemente numerosi e attendibili, nonché in caso di edifici a destinazione speciale e difficilmente convertibili ad altri usi.
In base alle considerazioni specificate in fase di descrizione particolareggiata del bene e ad un'indagine 'allargata' svolta per accertare, nel miglior modo possibile, il valore attuale di mercato di immobili abbastanza simili, posti in zone analoghe e limitrofe, aventi una simile situazione edificatoria,



manutentiva e di proprietà, considerati anche gli adeguamenti e le correzioni sotto riportati, si ritiene che il valore di stima attribuibile all'intero cespite debba essere adeguato mediante l'applicazione delle riduzioni in appresso specificate.

Si puntualizza altresì che le suddette considerazioni devono sostanzialmente rispettare i dettami di legge laddove viene precisato che, in base all'art. 568 del c.p.c., come modificato dal D.L. 27 giugno 2015 - n. 83 -, nella determinazione della stima di un bene occorre valutare, tra le altre cose, anche la riduzione del suo valore per l'assenza di garanzia per vizi occulti o non facilmente rilevabili, per gli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, per lo stato di possesso, per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Tutto ciò premesso, il valore di stima complessivo dovrà, in particolare, tenere in considerazione gli adeguamenti sotto riportati:

- adeguamento conseguente alla mancanza di garanzia per vizi del bene venduto: 4% -

- adeguamento conseguente all'attuale stato conservativo e di vetustà: 25% -

- costi tecnico-burocratici-amministrativi ed operativi per effettuare le necessarie procedure formali ed i relativi interventi manutentivi volti ad una regolarizzazione edificatoria conforme alle attuali normative antisismiche, e per l'acquisizione di un nuovo ed esaustivo Certificato di Agibilità relativamente alle componenti dell'opificio industriale: € 980.000,00

-applicando le medesime considerazioni ed un analogo criterio di valutazione, si fa presente che non tutte le componenti ed i fabbricati che costituiscono il bene dovranno essere soggetti ad analoghi interventi di ristrutturazione e di miglioramento/adeguamento funzionale (oltre a quello prettamente sismico già sopra esposto) in quanto alcuni di essi (es.: uffici ed abitazioni) presentano un deperimento ed una perdita di funzionalità residuale inferiori rispetto a quelli dei capannoni industriale. A questi edifici sono state pertanto applicate valutazioni economiche di risanamento e di ripristino differenti, che comporteranno un presumibile costo complessivo di € 170.000,00

- si è, da ultimo, considerato un minor valore attribuibile al cespite a seguito della situazione di vendita forzosa, pari ad un 15%

Ne consegue che, in definitiva, è da ritenersi congruo attribuire al bene un valore complessivo stima finale, da porsi a base d'asta, pari ad € 1.175.000,00

Si evidenzia, infine, che sono tuttora presenti tutte le vie di corsa un tempo adibite allo scorrimento ed alla movimentazione dei carri-ponte. Questi elementi sono realizzati in profilati d'acciaio e, come tali, conservano un notevole valore commerciale, ipotizzabile nell'ordine di alcune centinaia di migliaia di euro avendo un peso prossimo alle 300 tonnellate - Le stesse costituiscono tuttavia un "bene mobile" in quanto facilmente rimovibili e commerciabilizzabili in maniera indipendente dall'eventuale alienazione dei "beni immobili" sottoposti a pignoramento.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52
Appartamento
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 165, Sub. 302, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 80.908,00



Si specifica che per effettuare la stima del bene non è stato possibile procedere con il metodo di comparazione diretta in quanto non è stato possibile rilevare un sufficiente numero di contrattazioni relative a compendi aventi caratteristiche analoghe. Nella fattispecie, sulla base dell'analisi di mercato svolta, si sono solamente potute riscontrare alcune condizioni similari che sono risultate utili per potere effettuare una corretta valutazione estimativa

Alla luce di queste considerazioni, nel rispetto della prassi e della dottrina estimativa, si è adottato, quale criterio di stima, il valore di riproduzione attuale, opportunamente deprezzato a seguito dell'uso sino ad ora fattone, e della obsolescenza tecnologica e funzionale. L'adozione di tale criterio di valutazione si fonda sul presupposto che nessun operatore sarà mai disponibile ad acquistare un immobile adatto alle sue specifiche esigenze spendendo di più rispetto a quanto gli costerebbe realizzarlo direttamente ex-novo.

In base alle considerazioni specificate in fase di descrizione particolareggiata del bene e ad un'indagine 'allargata' svolta per accertare, nel miglior modo possibile, il valore attuale di mercato di immobili abbastanza simili, posti in zone analoghe e limitrofe, aventi una simile situazione edificatoria, manutentiva e di proprietà, considerati anche gli adeguamenti e le correzioni sotto riportati, si ritiene che il valore di stima attribuibile al cespite debba essere adeguato mediante l'applicazione delle riduzioni in appresso specificate.

Si puntualizza altresì che le suddette considerazioni devono sostanzialmente rispettare i dettami di legge laddove viene precisato che, in base all'art. 568 del c.p.c., come modificato dal D.L. 27 giugno 2015 - n. 83 -, nella determinazione della stima di un bene occorre valutare, tra le altre cose, anche la riduzione del suo valore per l'assenza di garanzia per vizi occulti o non facilmente rilevabili, per gli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, per lo stato di possesso, per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Tutto ciò premesso, il valore di stima complessivo dovrà, in particolare, tenere in considerazione gli adeguamenti sotto riportati:

- adeguamento conseguente alla mancanza di garanzia per vizi del bene venduto: 7% -

- adeguamento conseguente all'attuale stato conservativo e di vetustà: 15% -

- costi tecnico-burocratici-amministrativi ed esecutivi per effettuare le necessarie procedure formali ed i relativi interventi manutentivi volti ad una regolarizzazione edificatoria conforme alle attuali normative antisismiche, e per l'acquisizione di un nuovo ed esaustivo Certificato di Agibilità; € 20.000,00

- si è, da ultimo, considerato un minor valore attribuibile al cespite a seguito della situazione di vendita forzosa, pari ad un 10%

Ne consegue che, in definitiva, è da ritenersi congruo attribuire al bene un valore complessivo stima finale, da porsi a base d'asta, pari ad € 35.000,00

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52
Appartamento
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 166, Sub. 302, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Valore di stima del bene: € 32.480,00

In base alle considerazioni specificate in fase di descrizione particolareggiata del bene e ad un'accurata indagine svolta per accertare, nel miglior modo possibile, il valore attuale di mercato di immobili simili, posti in zone analoghe del medesimo Comune o di Comuni limitrofi ed aventi una simile situazione edificatoria, manutentiva e di proprietà, considerati anche le correzioni e gli adeguamenti sotto riportati, si ritiene che il valore di stima ad esso attribuito in epigrafe debba essere adeguato mediante l'applicazione di alcuni coefficienti correttivi come in appresso indicati.

Si ritiene altresì opportuno specificare che le suddette considerazioni tengono anche presente che, in base all'art. 568 del c.p.c., come modificato dal D.L. 27 giugno 2015 - n. 83 -, nella determinazione della stima di un bene occorre valutare la riduzione del valore per l'assenza di garanzia per vizi, per gli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, per lo stato di possesso, per i vincoli e gli oneri giuridici eventualmente presenti e non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Tutto ciò premesso, il valore di stima definitivo di base d'asta dovrà tenere in considerazione gli adeguamenti sotto riportati:

- adeguamento conseguente alla mancanza di garanzia per vizi del bene venduto: - 5% -
- adeguamento conseguente alla vetustà del bene, alla sua ubicazione, al suo attuale stato conservativo: - 15% -
- costi tecnico-burocratici-amministrativi ed esecutivi per effettuare le necessarie procedure formali ed i relativi interventi manutentivi volti ad una regolarizzazione edificatoria conforme alle attuali normative vigenti, e per l'acquisizione di un nuovo ed esaustivo Certificato di Agibilità.: € 8.500,00
- si è, da ultimo, considerato un minor valore attribuibile al cespite a seguito della situazione di vendita forzata, pari ad un 10%

Ne consegue che è da ritenersi congruo attribuire al bene un valore di stima finale da porsi a base d'asta pari ad € 14.500,00

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52
Terreno pertinenziale al capannone
Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 198, Qualità Seminativo arborato irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 288.500,00

anche questo bene non è facilmente stimabile secondo i consueti criteri derivanti da un'accurata indagine svolta per accertare, nel miglior modo possibile, il valore attuale di mercato di immobili simili, posti in zone analoghe del medesimo Comune o di Comuni limitrofi ed aventi una simile situazione. Stante la situazione riscontrata si è optato per attribuire al bene un valore di stima mediato tra quello di un'area con destinazione produttiva e quello di un'area avente la medesima destinazione d'uso, ma già urbanizzata. Il tutto partendo dai valori medi proposti dall'Amministrazione Comunale di San Giacomo delle Segnate ai fini della tassazione IMU 2023 -

Ai fini di una corretta determinazione del più probabile valore di stima attribuibile al bene si dovrà



tenere in considerazione anche una riduzione derivante dalla intrinseca situazione di vendita forzosa, valutata pari ad un 20% circa del suo valore di mercato corrente.

Ne consegue che è da ritenersi congruo attribuire al bene un valore di stima finale da porsi a base d'asta pari ad € 230.000,00

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52 strada di accesso
Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 69, Qualità Seminativo irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)
Valore di stima del bene: € 60.827,25

come già riferito nella descrizione particolareggiata, il bene è costituito dalla strada di accesso all'opificio ed agli altri beni sopra descritti, oltre che alle altre unità immobiliari che su di esso si affacciano.

il valore intrinseco di questo bene sarebbe da computarsi come somma delle varie componenti stratigrafiche che lo caratterizzano (sottofondo stradale, massiciata in ghiaia naturale, misto stabilizzato, asfaltatura in conglomerato bituminoso, ...) , ma il suo valore di stima è da considerarsi pressoché nullo in quanto non appetibile dal mercato -

A questo si deve aggiungere che la proprietà è suddivisa tra tre enti differenti e che la vendita della quota-parte soggetta ad esecuzione immobiliare dovrà avvenire in maniera forzosa.

Ciò premesso, si ritiene opportuno attribuire al presente bene un valore di stima finale, da porsi a base d'asta, del tutto "simbolico", di € 3.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52	27690,72 mq	150,00 €/mq	€ 4.153.608,00	100,00%	€ 4.153.608,00
Bene N° 2 - Appartamento San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52	202,27 mq	400,00 €/mq	€ 80.908,00	100,00%	€ 80.908,00
Bene N° 3 - Appartamento San Giacomo delle Segnate (MN) - Via	92,80 mq	350,00 €/mq	€ 32.480,00	100,00%	€ 32.480,00



Contotta, 52					
Bene N° 4 - Terreno San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52	11540,00 mq	25,00 €/mq	€ 288.500,00	100,00%	€ 288.500,00
Bene N° 5 - Terreno San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta, 52	3650,00 mq	50,00 €/mq	€ 182.500,00	33,33%	€ 60.827,25
Valore di stima:					€ 4.616.323,25

Valore di stima: € 4.651.283,25

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia opificio (4%)	166000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione opificio (25%)	1040000,00	€
Altro - Ripristino antisismico opificio	980000,00	€
Altro - Ripristino antisismico uffici	170000,00	€
Vendita forzosa opificio (15%)	623000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia appartamento 1 (7%)	5600,00	€
Stato d'uso e di manutenzione appartamento 1 (15%)	12000,00	€
Ripristino manutentiva appartamento 1	20000,00	€
Vendita forzosa appartamento 1 (15%)	8100,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia appartamento 2 (5%)	1600,00	€
Stato d'uso e di manutenzione appartamento 2 (15%)	4900,00	€
Ripristino manutentiva appartamento 2	8500,00	€
Vendita forzosa appartamento 2 (10%)	3250,00	€
Vendita forzosa terreno 1 (20%)	57700,00	€
Vendita forzosa terreno 2	57827,25	€
Rischio assunto per mancata garanzia cabina elettrica (10%)	2600,00	€
Stato d'uso e di manutenzione cabina elettrica (15%)	3900,00	€

Valore finale di stima: € 1.480.000,00

LOTTO 2



- **Bene N° 6** - Terreno edificabile ubicato a San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta terreno agricolo inserito in un ambito prevalentemente produttivo appartenente ad un'area si "Tessuto urbano consolidato"

Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 130, Qualità Seminativo irriguo

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

Valore di stima del bene: € 74.050,00

In base alle considerazioni specificate in fase di descrizione particolareggiata del bene si ritiene che il valore di stima ad esso attribuito in epigrafe debba essere adeguato alla sua condizione di vendita forzata mediante l'applicazione di un coefficiente riduttivo del 15 % -

Ne consegue che è da ritenersi congruo attribuire al bene un valore di stima finale da porsi a base d'asta pari ad € 63.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Terreno edificabile San Giacomo delle Segnate (MN) - Via Contotta	2962,00 mq	25,00 €/mq	€ 74.050,00	100,00%	€ 74.050,00
				Valore di stima:	€ 74.050,00

Valore di stima: € 74.050,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vendita forzata	15,00	%

Valore finale di stima: € 63.000,00

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

Mantova, li 20/12/2023



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - attuali
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - storiche
- ✓ N° 3 Estratti di mappa
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Certificato destinazione urbanistica
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - 1973
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - 1977
- ✓ N° 8 Certificato di agibilità / abitabilità - 1980
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - 1990
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - 1992
- ✓ N° 11 Altri allegati - Note di Iscrizione
- ✓ N° 12 Altri allegati - Note di Trascrizione
- ✓ N° 13 Altri allegati - Note di Annotazione
- ✓ N° 14 Altri allegati - Agenzia delle Entrate
- ✓ N° 15 Altri allegati - Atto di Rettifica Notarile
- ✓ N° 16 Foto - documentazione fotografica

