

## TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. 106/2019

GIUDICE: dottoressa Francesca Arrigoni

1<sup>^</sup> vendita

\*\*\*\*\*

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO  
TELEMATICA SINCRONA MISTA

\*\*\*\*\*

Il professionista delegato **dottor GIAMPIERO PONDRANO ALTAVILLA**  
**VISTA**

l'ordinanza in data 27 novembre 2020 con la quale il Giudice:

- ha delegato il sottoscritto, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita degli immobili in seguito descritti;

- ha nominato quale gestore della vendita telematica per la presente procedura la Società **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.**;**DA' AVVISO AI SENSI DELL'ART. 591 BIS C.P.C.**che il giorno **13 novembre 2024** alle ore **14:30** e segg., alla **CASA DELLE ASTE DI MANTOVA**, presso la sede dell'IVG di Mantova in via Primo Maggio nr. 3, a San Giorgio Bigarello (MN), avrà luogo la vendita senza incanto sincrona mista ai sensi degli artt. 570 e segg. c.p.c., degli immobili sotto-descritti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:**Lotto 1**

Proprietà di terreno agricolo, sito in Comune di Mantova, Str. Ostigliese n. 38, il tutto censito come segue:

Comune di **MANTOVA (E897) (MN)****Catasto Terreni**\* foglio **95**, particella **113**, **bosco misto cl. u**, ha 05.52.40, RD 77,03, RA 8,56;**Lotto 2**

Proprietà di terreno agricolo, sito in Comune di Mantova, Str. Ostigliese n. 38, il tutto censito come segue:

Comune di **MANTOVA (E897) (MN)****Catasto Terreni**\* foglio **95**, particella **33**, **semin irrig cl. 2**, ha 00.96.70, RD 85,90, RA 94,89;\* foglio **95**, particella **60**, **bosco misto cl. u**, ha 00.04.00, RD 0,43, RA 0,06;**Lotto 3**

Proprietà di terreno agricolo, sito in Comune di Mantova, Str. Ostigliese n. 38, il tutto censito come segue:

Comune di **MANTOVA (E897) (MN)****Catasto Terreni**\* foglio **95**, particella **58**, **semin irrig cl. 1**, ha 00.39.50, RD 48,14, RA 41,82;**Lotto 4**

Proprietà di terreno agricolo, sito in Comune di Mantova, Str. Ostigliese n. 38, il tutto censito come segue:

Comune di **MANTOVA (E897) (MN)****Catasto Terreni**\* foglio **95**, particella **119**, **bosco misto cl. u**, ha 00.59.60, RD 6,46, RA 0,92;\* foglio **95**, particella **63**, **bosco misto cl. u**, ha 00.07.00, RD 0,76, RA 0,11;\* foglio **95**, particella **54**, **bosco misto cl. u**, ha 00.03.00, RD 0,00, RA 0,05;\* foglio **95**, particella **66**, **bosco misto cl. u**, ha 00.28.20, RD 3,06, RA 0,44;**Lotto 5**

Proprietà di terreno agricolo, sito in Comune di Mantova, Str. Ostigliese n. 38, il tutto censito come segue:

Comune di **MANTOVA (E897) (MN)****Catasto Terreni**\* foglio **95**, particella **117**, **semin irrig cl. 2**, ha 01.51.08, RD 134,21, RA 148,25;**Lotto 6**

Proprietà di unità immobiliare utilizzata per il culto religios; unità immobiliare ad uso abitativo su due piani fuori terra con area cortiva; unità immobiliare ad uso autorimessa con porzione di area esclusiva; unità immobiliare ad uso locali tecnici con portico e ripostiglio sviluppatosi su due piani fuori terra e porzione interrata; tre unità immobiliari adibite a depositi composti da un unico ambiente, ed una unità immobiliare adibita a deposito composta da magazzino con due locali deposito annessi; unità immobiliare adibita ad ufficio disposto su due piani fuori terra; unità immobiliare adibita a deposito; unità immobiliare ad uso affitta camere disposta su due piani, composta da dodici alloggi, unità immobiliare al servizio della struttura alberghiera ad uso sala polivalente disposta su due piani, il tutto sito in Comune di Mantova, Str. Ostigliese n. 38, il tutto censito come segue:

Comune di **MANTOVA (E897) (MN)**

Catasto Fabbricati

- \* foglio **95**, particella **7**, categoria **B/7**, classe 1, consistenza 187 mc, superficie catastale totale 48 mq, rendita euro 144,87, Via Ostiglia n. 38, piano T;
- \* foglio **95**, particella **23**, sub **5**, categoria **A/3**, classe 2, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 188 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 184 mq, rendita euro 516,46, Strada Ostigliese n. 38, piano T-1;
- \* foglio **95**, particella **22**, categoria **C/6**, classe 5, consistenza 59 mq, superficie catastale totale 73 mq, rendita euro 228,53, Strada Ostigliese n. 38, piano T;
- \* foglio **95**, particella **23**, sub **8**, graffata con la particella **78**, categoria **D/1**, rendita euro 890,40, Strada Ostigliese n. 38, piano S1-T-1;
- \* foglio **95**, particella **27**, sub **8**, categoria **C/2**, classe 9, consistenza 279 mq, superficie catastale totale 297 mq, rendita euro 1.585,01, Via Ostiglia n. 38, piano T-1;
- \* foglio **95**, particella **30**, sub **1**, categoria **C/2**, classe 4, consistenza 356 mq, superficie catastale totale 384 mq, rendita euro 900,91, Via Ostiglia n. 38, piano T;
- \* foglio **95**, particella **87**, categoria **C/2**, classe 4, consistenza 379 mq, superficie catastale totale 386 mq, rendita euro 959,11, Strada Ostigliese n. 38, piano T;
- \* foglio **95**, particella **28**, sub **1**, categoria **C/2**, classe 4, consistenza 103 mq, superficie catastale totale 118 mq, rendita euro 260,66, Strada Ostigliese n. 38, piano T;
- \* foglio **95**, particella **28**, sub **3**, categoria **A/10**, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 89 mq, rendita euro 950,28, Strada Ostigliese n. 38, piano T-1;
- \* foglio **95**, particella **28**, sub **4**, categoria **C/2**, classe 11, consistenza 78 mq, superficie catastale totale 94 mq, rendita euro 604,25, Via Ostiglia n. 38, piano T-1;
- \* foglio **95**, particella **25**, sub **3**, graffata con la particella **27**, sub **11**, categoria **D/10**, rendita euro 10.800,00, Via Ostiglia n. 38, piano T-1;

**Lotto 8**

Proprietà di unità immobiliare ad uso abitativo, disposta su due piani, sita in Comune di Mantova, Strada Ostigliese n. 38, il tutto censito come segue:

Comune di **MANTOVA (E897) (MN)**

Catasto Fabbricati

- \* foglio **95**, particella **23**, sub **6**, categoria **A/3**, classe 2, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 168 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 168 mq, rendita euro 516,46, Strada Ostigliese n. 38, piano T-1.

**Destinazione urbanistica**

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Mantova in data 4 giugno 2024 Certifica:

*"che le Norme Urbanistiche di competenza del Comune di Mantova (P.G.T. approvato con D.C.C. n. 60 del 21.11.2012 - B.U.R.L. n. 01 del 02.01.2013 e successive varianti ed aggiornamenti) destinano l'area ai seguenti fini:*

***Fg. 95 Mapp. 7-22-23-25-27-28-30-33-54-56-60-63-66-78-87-113-117-119:***

*Aree agricole di valenza produttiva:*

***- artt. D27-D28-D30 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T.***

*Classe di sensibilità paesaggistica alta:*

***- artt. D43-D44-D45 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. - Scheda 4.2".***

**Stato occupazione**



Il custode giudiziario, nella propria relazione depositata nel fascicolo telematico della procedura in data 11 giugno 2024 e in data 4 luglio 2024, ha comunicato:

*"Lotti 1, 2 (escluso Fg. 95 part. 33), 4 e 5 e 6 occupati dagli esecutati con contratto di concessione in godimento a titolo precario sino al decreto di trasferimento*

*Beni di cui al Fg. 95 mapp. 33 (parte del lotto 2) e 58 (lotto 3) occupati con contratto di affitto agrario rinnovato per l'annata agraria 2024 con autorizzazione del GE."*

*"Lotto 8: occupato dalla società esecutata."*

### **Perizia**

L'esperto estimatore, geometra Mauro Tosi, nella propria perizia depositata nel fascicolo telematico della procedura in data 23 novembre 2019 e nelle successive integrazioni, depositate dagli esperti estimatori, geometra Andrea Incudini e geometra Barbara Marcomini, attestano che:

"\_OMISSIS\_"

### **LOTTO 1**

*Il lotto è formato dai seguenti beni:*

• *Bene N° 1 - Terreno ubicato a Mantova (MN) - Str. Ostigliese \_OMISSIS\_*  
**CONFINI**

*Vengono riportati di seguito i confini come desunti dalla documentazione catastale e dall'atto di provenienza. In senso N/E/S/O: p.lla 114 (terreno agricolo, non oggetto di pignoramento), p.lla 116 (terreno agricolo, non oggetto di pignoramento), p.lla 34 (terreno agricolo, non oggetto di pignoramento), fosso demaniale ed oltre la strada Ostigliese, pubblica via str. Ostigliese, fosso demaniale ed oltre le p.lle 33 (terreno agricolo, oggetto di pignoramento, altro lotto), 27 (area cortiva, oggetto di pignoramento, altro lotto), 115 (terreno agricolo, oggetto di pignoramento, altro lotto). \_OMISSIS\_*

**DATI CATASTALI \_OMISSIS\_**

*Corrispondenza catastale*

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

*Si precisa che da mero confronto tra l'estratto di mappa e lo stato di fatto (l'incarico non comprendeva ricostruzione dei confini) parrebbe che il corso d'acqua rivolto verso la p.lla 33 e p.lla 27 sia traslato verso est e quindi interno al lotto. Indipendentemente dalla posizione del corso d'acqua nello stato di fatto, la posizione del confine corrisponde a quella desunta da riconfinamento. Si rimanda al titolo "Precisazioni" del Bene 1, punto A.*

**PRECISAZIONI**

*A) IN MERITO AL CONFINE OVEST VERSO P.LLA 27 E P.LLA 33 Premettendo che non sono stati ricostruiti i confini in quanto non oggetto di incarico, si segnala che la posizione del corso d'acqua che divide la zona boscata dall'area pavimentata verso la p.lla 27, da un confronto esclusivamente visivo con estratto di mappa, non sembrerebbe essere corretta in quanto l'attuale fosso parrebbe spostato e insistente su p.lla 113. Si vuole quindi porre l'attenzione sul confine di proprietà che corrisponde con il limite del fosso demaniale raffigurato in mappa NCT, la cui posizione appare pressochè identica nella mappa di impianto, indipendentemente dalla posizione nello stato di fatto. Se quanto ipotizzato fosse verificato si segnala che: la porzione interposta tra il fosso nello stato di fatto ed il confine ipotizzato presenta piano di calpestio in cls e quindi non lavorabile. B) IN MERITO AI CONFINI E ALLA SUPERFICIE DEL BENE Le superfici qui riportate sono state desunte dalle visure catastali. L'incarico non comprendeva alcuna operazione di riconfinamento. Per lo stesso motivo si segnala che i confini sul posto sono da intendersi presunti e non verificati. La ricostruzione delle dividenti, se ritenuto necessario, rimarrà in capo all'aggiudicatario. C) IN MERITO ALL'ACCESSO AL FONDO Il fondo non risulta direttamente accessibile ma sarà necessario costituire servitù di passaggio su fondo contermina subordinatamente alla volontà del proprietario del fondo servente oppure farsi carico di causa per servitù coattiva. D) IN MERITO A VIZI OCCULTI, MATERIALI PERICOLOSI, ETC. Si precisa che il sopralluogo effettuato è stato di tipo ricognitivo senza procedere a verifiche di tipo invasivo e/o adoperando qualsiasi sistema che potesse alterare lo stato dei luoghi, non sono state svolte indagini sotto lo strato vegetale, non sono state svolte prove diagnostiche, non sono state effettuate analisi del terreno, pertanto lo scrivente si solleva dalla responsabilità legata a eventuali presenze di vizi, difetti, materiali da costruzione di tipo pericoloso/nocivo etc. e qualsiasi altro elemento non*



*riscontrabile sul posto e che dovesse emergere in futuro ma non relazionato.*

*SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI \_OMISSIS\_*

*ACCESSO FONDO E NECESSITA' DI FORMALIZZAZIONE SERVITU' ATTIVA. Il fondo risulta attualmente accessibile esclusivamente: a ovest dalla p.lla 27 (bene pignorato, altro Lotto) oppure a est da capezzagna che, fatta salva verifica dei confini, è stata ricavata su p.lla 34. In entrambi i casi, considerando il Bene singolarmente, non esiste un accesso indipendente. Su strada Ostigliese non si rilevavano accessi. Per l'accesso al bene in oggetto l'aggiudicatario potrà alternativamente: - se possibile e sempre nel rispetto della vigente normativa aprire autonomo accesso dalla strada ostigliese; - passare su fondo di altrui proprietà previa formalizzazione dell'accordo con il relativo proprietario mediante atto notarile di costituzione di servitù di passaggio. \_OMISSIS\_*

#### LOTTO 2

*Il lotto è formato dai seguenti beni:*

- Bene N° 2 - Terreno ubicato a Mantova (MN) - Str. Ostigliese*
- Bene N° 3 - Terreno ubicato a Mantova (MN) - Str. Ostigliese \_OMISSIS\_*

*CONFINI*

*BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE*

*Vengono riportati di seguito i confini come desunti dalla documentazione catastale e dall'atto di provenienza. In senso N/E/S/O: p.lla 61 (zona di passaggio in terra battuta, non oggetto di pignoramento), p.lla 27 (altra unità, area cortiva, bene pignorato, altro lotto), fosso demaniale ed oltre p.lla 113, Pubblica via Strada Ostigliese, p.lla 60 (bene 3 inserito nel presente Lotto).*

*BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE*

*Vengono riportati di seguito i confini come desunti dalla documentazione catastale e dall'atto di provenienza.*

*In senso N/E/S/O: p.lla 59 su due lati (zona di passaggio in terra battuta, non oggetto di pignoramento), p.lla 33 (bene 2 inserito nel presente Lotto), Pubblica via Strada Ostigliese.*

*\_OMISSIS\_*

*DATI CATASTALI*

*BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE \_OMISSIS\_*

*Corrispondenza catastale Non sussiste corrispondenza catastale. Una porzione della particella 33 censita come Seminativo irriguo, risulta sul posto coltivata solo in parte mentre la restante si presenta occupata da ghiaia ed, evidentemente, impiegata come area di manovra. Si rimanda al titolo "Consistenza immobile". Lo scrivente non ha ritenuto opportuno gravare ulteriormente i costi della procedura rimettendo all'aggiudicatario, nel caso non intenda ristabilire le colture in conformità alla situazione catastale, presentare istanza per cambio qualità conformemente allo stato di fatto.*

*BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE \_OMISSIS\_*

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

*PRECISAZIONI*

*BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE*

*A) IN MERITO A VINCOLI DI INEDIFICABILITA' Il bene è interessato da vincolo perpetuo di servitù "non aedificandi" istituito a favore del Comune di Mantova con atto del del 06/07/1979 n. rep. 263081/6271 Dott. Notaio Nicola Aliberti, trascritto a Mantova il 6 agosto 1979 ai nn. 6016/4340. B) IN MERITO AI CONFINI E ALLA SUPERFICIE DEL BENE Le superfici qui riportate sono state desunte dalle visure catastali. L'incarico non comprendeva alcuna operazione di riconfinamento. Per lo stesso motivo si segnala che i confini sul posto sono da intendersi presunti e non verificati. La ricostruzione delle dividenti, se ritenuto necessario, rimarrà in capo all'aggiudicatario. C) IN MERITO ALL'ACCESSO AL FONDO Con atto di divisione del 28/01/1975 rep. 10559 Dott. Notaio G. Cucchiari, trascritto a Mantova il 29 gennaio 1975 ai nn. 709/556, si costituiva servitù passiva sulle p.lle 59, 61 e 57 a favore anche del bene oggetto di perizia. Si rimanda al titolo "Servitù, censo, livello, usi civici". D) IN MERITO A VIZI OCCULTI, MATERIALI PERICOLOSI, ETC. Si precisa che il sopralluogo effettuato è stato di tipo ricognitivo senza procedere a verifiche di tipo invasivo e/o adoperando qualsiasi sistema che potesse alterare lo stato dei luoghi, non sono state svolte indagini sotto lo strato vegetale, non sono state svolte prove diagnostiche, non sono state effettuate analisi del terreno, pertanto lo scrivente si solleva*



dalla responsabilità legata a eventuali presenze di vizi, difetti, materiali da costruzione di tipo pericoloso/nocivo etc. e qualsiasi altro elemento non riscontrabile sul posto e che dovesse emergere in futuro ma non relazionato.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE**

A) **IN MERITO A VINCOLI DI INEDIFICABILITA'** Il bene è interessato da vincolo perpetuo di servitù "non aedificandi" istituito a favore del Comune di Mantova con atto del del 06/07/1979 n. rep. 263081/6271 Dott. Notaio Nicola Aliberti, trascritto a Mantova il 6 agosto 1979 ai nn. 6016/4340. B) **IN MERITO AI CONFINI E ALLA SUPERFICIE DEL BENE** Le superfici qui riportate sono state desunte dalle visure catastali. L'incarico non comprendeva alcuna operazione di riconfinamento. Per lo stesso motivo si segnala che i confini sul posto sono da intendersi presunti e non verificati. La ricostruzione delle dividenti, se ritenuto necessario, rimarrà in capo all'aggiudicatario. C) **IN MERITO ALL'ACCESSO AL FONDO** Con atto di divisione del 28/01/1975 rep. 10559 Dott. Notaio G. Cucchiari, trascritto a Mantova il 29 gennaio 1975 ai nn. 709/556, si costituiva servitù passiva sulle p.lle 59, 61 e 57 a favore anche del bene oggetto di perizia. Si rimanda al titolo "Servitù, censo, livello, usi civici". D) **IN MERITO A VIZI OCCULTI, MATERIALI PERICOLOSI, ETC.** Si precisa che il sopralluogo effettuato è stato di tipo ricognitivo senza procedere a verifiche di tipo invasivo e/o adoperando qualsiasi sistema che potesse alterare lo stato dei luoghi, non sono state svolte indagini sotto lo strato vegetale, non sono state svolte prove diagnostiche, non sono state effettuate analisi del terreno, pertanto lo scrivente si solleva dalla responsabilità legata a eventuali presenze di vizi, difetti, materiali da costruzione di tipo pericoloso/nocivo etc. e qualsiasi altro elemento non riscontrabile sul posto e che dovesse emergere in futuro ma non relazionato.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE \_OMISSIS\_**

**VINCOLO "NON AEDIFICANDI"** Il bene è interessato da vincolo perpetuo di servitù "non aedificandi" istituito a favore del Comune di Mantova con atto del del 06/07/1979 n. rep. 263081/6271 Dott. Notaio Nicola Aliberti, trascritto a Mantova il 6 agosto 1979 ai nn. 6016/4340. **ACCESSO FONDO E SERVITU' ATTIVA.** Di seguito lo stralcio dell'atto di divisione del 28/01/1975 rep. 10559 Dott. Notaio G. Cucchiari, trascritto a Mantova il 29 gennaio 1975 ai nn. 709/556, col quale si costituiva servitù passiva sulle p.lle 59, 61 e 57 a favore anche del bene oggetto di perizia. Si rimanda alla lettura dell'atto allegato alla presente in quanto si puntualizza che il testo che segue vuole essere solo stralcio del documento ma non si sostituisce, in caso di errori di battitura, al testo ufficiale. "L'ingresso ai due lotti (nдр.: vedasi testo capoverso successivo) ed il passaggio pedonale e carraio anche con qualsiasi mezzo, si esercita sulla strada a forma di T, strada che rimane di proprietà comune dei proprietari dei due Lotti e che è indicata secondo il citato frazionamento col foglio 95 mappali numeri: 59 (ex 32) mq 1.160; 57 (ex 31) mq 150; 61 (ex 33) mq 180. Detta servitù è a favore dei mappali 56 e 63 foglio 95 (primo lotto) e dei mappali 31, 55 (nдр: ora 66 e altre) ,21, 23/2, 24, 25, 26 (nдр: ora nel mapp 27), 27, 28,30, 58, 60 e 33 dello stesso foglio 95 (secondo lotto). Viene oggi costituita d'accordo fra i contraenti una servitù di passaggio pedonale e carraio anche con trattori e automezzi o macchine agricole passanti per accedere al fabbricato indicato con mappale 67 urbano foglio 2: detta servitù grava sul mappale 27 catasto terreni foglio 95 e si esercita lungo uno stradello di metri lineari nove per metri lineari quattro che congiunge la strada comune ai condividenti indicata col sopracitato mappale 61 ed i fabbricato mappale 67 (29 ai terreni); si esercita inoltre tutto attorno allo stesso fabbricato in uno spazio distante metri lineari tre da tutti i muri perimetrali del fabbricato. Viene confermata Inoltre la servitù di passaggio pedonale e carraio mediante ogni sorta di veicoli a favore degli appezzamenti di terreno indicati con i mappali 14, 15, 16, 17, 18 e 19 del foglio 95 per raggiungere gli appezzamenti indicati con i mappali 3 e 6 del foglio 95 e 1-28 e 29 foglio 96, da esercitarsi sullo Stradello insistente sul mappale 20 (nдр: oggi p.lla 117 e p.lla 116) foglio 95." Si segnala che parte della superficie che individua lo spazio trapezoidale antistante il cancello carrabile posto a sud della p.lla 59 sembrerebbe, in quanto non riconfinata, essere ricompreso nella p.lla 60 (Bene 3, stesso Lotto). In caso di conferma di quanto supposto l'accesso sarebbe possibile già da questa zona eliminando un numero sufficiente di elementi di cemento delimitanti la superficie in battuto di cls.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE \_OMISSIS\_**



*VINCOLO "NON AEDIFICANDI" Il bene è interessato da vincolo perpetuo di servitù "non aedificandi" istituito a favore del Comune di Mantova con atto del del 06/07/1979 n. rep. 263081/6271 Dott. Notaio Nicola Aliberti, trascritto a Mantova il 6 agosto 1979 ai nn. 6016/4340. ACCESSO FONDO E SERVITU' ATTIVA. Di seguito lo stralcio dell'atto di divisione del 28/01/1975 rep. 10559 Dott. Notaio G. Cucchiari, trascritto a Mantova il 29 gennaio 1975 ai nn. 709/556, con il quale si costituiva servitù passiva sulle p.lle 59, 61 e 57 a favore anche del bene oggetto di perizia. Si rimanda alla lettura dell'atto allegato alla presente in quanto si puntualizza che il testo che segue vuole essere solo stralcio del documento ma non si sostituisce, in caso di errori di battitura, al testo ufficiale. "L'ingresso ai due lotti (nдр.: vedasi testo capoverso successivo) ed il passaggio pedonale e carraio anche con qualsiasi mezzo, si esercita sulla strada a forma di T, strada che rimane di proprietà comune dei proprietari dei due Lotti e che è indicata secondo il citato frazionamento col foglio 95 mappali numeri: 59 (ex 32) mq 1.160; 57 (ex 31) mq 150; 61 (ex 33) mq 180. Detta servitù è a favore dei mappali 56 e 63 foglio 95 (primo lotto) e dei mappali 31, 55 (nдр.: ora 66 e altre) ,21, 23/2, 24, 25, 26 (nдр.: ora nel mapp 27), 27, 28,30, 58, 60 e 33 dello stesso foglio 95 (secondo lotto). Viene oggi costituita d'accordo fra i contraenti una servitù di passaggio pedonale e carraio anche con trattori e automezzi o macchine agricole passanti per accedere al fabbricato indicato con mappale 67 urbano foglio 2: detta servitù grava sul mappale 27 catasto terreni foglio 95 e si esercita lungo uno stradello di metri lineari nove per metri lineari quattro che congiunge la strada comune ai condividenti indicata col sopraccitato mappale 61 ed i fabbricato mappale 67 (29 ai terreni); si esercita inoltre tutto attorno allo stesso fabbricato in uno spazio distante metri lineari tre da tutti i muri perimetrali del fabbricato. Viene confermata Inoltre la servitù di passaggio pedonale e carraio mediante ogni sorta di veicoli a favore degli appezzamenti di terreno indicati con i mappali 14, 15, 16, 17, 18 e 19 del foglio 95 per raggiungere gli appezzamenti indicati con i mappali 3 e 6 del foglio 95 e 1-28 e 29 foglio 96, da esercitarsi sullo Stradello insistente sul mappale 20 (nдр.: oggi p.lla 117 e p.lla 116) foglio 95." Si segnala che parte della superficie che individua lo spazio trapezoidale antistante il cancello carrabile posto a sud della p.lla 59 sembrerebbe, in quanto non riconfinata, essere ricompreso nella p.lla 60 (Bene 3). In caso di conferma di quanto supposto l'accesso sarebbe possibile già da questa zona eliminando un numero sufficiente di elementi di cemento delimitanti la superficie in battuto di cls. \_OMISSIS\_*

### LOTTO 3

*Il lotto è formato dai seguenti beni:*

- Bene N° 4 - Terreno ubicato a Mantova (MN) - Str. Ostigliese \_OMISSIS\_

#### CONFINI

*Vengono riportati di seguito i confini come desunti dalla documentazione catastale e dall'atto di provenienza.*

*In senso N/E/S/O: sui due lati p.lla 59 (zona di passaggio in terra battuta, non oggetto di pignoramento), Pubblica via Strada Ostigliese, p.lla 32 (terreno agricolo, non oggetto di pignoramento). \_OMISSIS\_*

#### DATI CATASTALI \_OMISSIS\_

*Corrispondenza catastale*

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

#### PRECISAZIONI

*A) IN MERITO A VINCOLI DI INEDIFICABILITA' Il bene è interessato da vincolo perpetuo di servitù "non aedificandi" istituito a favore del Comune di Mantova con atto del del 06/07/1979 n. rep. 263081/6271 Dott. Notaio Nicola Aliberti, trascritto a Mantova il 6 agosto 1979 ai nn. 6016/4340. B) IN MERITO AI CONFINI E ALLA SUPERFICIE DEL BENE Le superfici qui riportate sono state desunte dalle visure catastali. L'incarico non comprendeva alcuna operazione di riconfinamento. Per lo stesso motivo si segnala che i confini sul posto sono da intendersi presunti e non verificati. La ricostruzione delle dividendi, se ritenuto necessario, rimarrà in capo all'aggiudicatario. C) IN MERITO ALL'ACCESSO AL FONDO Con atto di divisione del 28/01/1975 rep. 10559 Dott. Notaio G. Cucchiari, trascritto a Mantova il 29 gennaio 1975 ai nn. 709/556, si costituiva servitù passiva sulle p.lle 59, 61 e 57 a favore anche del bene oggetto di perizia. Si rimanda al titolo "Servitù, censo, livello, usi civici". D) IN MERITO A VIZI OCCULTI,*



*MATERIALI PERICOLOSI, ETC. Si precisa che il sopralluogo effettuato è stato di tipo ricognitivo senza procedere a verifiche di tipo invasivo e/o adoperando qualsiasi sistema che potesse alterare lo stato dei luoghi, non sono state svolte indagini sotto lo strato vegetale, non sono state svolte prove diagnostiche, non sono state effettuate analisi del terreno, pertanto lo scrivente si solleva dalla responsabilità legata a eventuali presenze di vizi, difetti, materiali da costruzione di tipo pericoloso/nocivo etc. e qualsiasi altro elemento non riscontrabile sul posto e che dovesse emergere in futuro ma non relazionato.*

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI \_OMISSIS\_**

*VINCOLO "NON AEDIFICANDI" Il bene è interessato da vincolo perpetuo di servitù "non aedificandi" istituito a favore del Comune di Mantova con atto del del 06/07/1979 n. rep. 263081/6271 Dott. Notaio Nicola Aliberti, trascritto a Mantova il 6 agosto 1979 ai nn. 6016/4340. ACCESSO FONDO E SERVITU' ATTIVA. Di seguito lo stralcio dell'atto di divisione del 28/01/1975 rep. 10559 Dott. Notaio G. Cucchiari, trascritto a Mantova il 29 gennaio 1975 ai nn. 709/556, con il quale si costituiva servitù passiva sulle p.lle 59, 61 e 57 a favore anche del bene oggetto di perizia. Si rimanda alla lettura dell'atto allegato alla presente in quanto si puntualizza che il testo che segue vuole essere solo stralcio del documento ma non si sostituisce, in caso di errori di battitura, al testo ufficiale. "L'ingresso ai due lotti (nдр.: vedasi testo capoverso successivo) ed il passaggio pedonale e carraio anche con qualsiasi mezzo, si esercita sulla strada a forma di T, strada che rimane di proprietà comune dei proprietari dei due Lotti e che è indicata secondo il citato frazionamento col foglio 95 mappali numeri: 59 (ex 32) mq 1.160; 57 (ex 31) mq 150; 61 (ex 33) mq 180. Detta servitù é a favore dei mappali 56 e 63 foglio 95 (primo lotto) e dei mappali 31, 55 (nдр.: ora 66 e altre) ,21, 23/2, 24, 25, 26 (nдр.: ora nel mapp 27), 27, 28,30, 58, 60 e 33 dello stesso foglio 95 (secondo lotto). Viene oggi costituita d'accordo fra i contraenti una servitù di passaggio pedonale e carraio anche con trattori e automezzi o macchine agricole passanti per accedere al fabbricato indicato con mappale 67 urbano foglio 2: detta servitù grava sul mappale 27 catasto terreni foglio 95 e si esercita lungo uno stradello di metri lineari nove per metri lineari quattro che congiunge la strada comune ai condividenti indicata col sopracitato mappale 61 ed i fabbricato mappale 67 (29 ai terreni); si esercita inoltre tutto attorno allo stesso fabbricato in uno spazio distante metri lineari tre da tutti i muri perimetrali del fabbricato. Viene confermata Inoltre la servitù di passaggio pedonale e carraio mediante ogni sorta di veicoli a favore degli appezzamenti di terreno indicati con i mappali 14, 15, 16, 17, 18 e 19 del foglio 95 per raggiungere gli appezzamenti indicati con i mappali 3 e 6 del foglio 95 e 1-28 e 29 foglio 96, da esercitarsi sullo Stradello insistente sul mappale 20 (nдр.: oggi p.lla 117 e p.lla 116) foglio 95." Si segnala che parte della superficie che individua lo spazio trapezoidale antistante il cancello carrabile posto a sud della p.lla 59 sembrerebbe, in quanto non riconfinata, essere ricompreso nella p.lla 58. In caso di conferma di quanto supposto l'accesso sarebbe possibile già da questa zona eliminando un numero sufficiente di elementi di cemento delimitanti la superficie in battuto di cls. \_OMISSIS\_*

#### LOTTO 4

*Il lotto è formato dai seguenti beni:*

- Bene N° 5 - Terreno ubicato a Mantova (MN) - Str. Ostigliese
- Bene N° 6 - Terreno ubicato a Mantova (MN) - Str. Ostigliese \_OMISSIS\_

**CONFINI**

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE**

*Vengono riportati di seguito i confini come desunti dalla documentazione catastale e dall'atto di provenienza. In senso N/E/S/O ed in corpo unico: corso d'acqua demaniale ed oltre le p.lle 66 e 54 (terreni agricoli, pignorati, bene 6, presente lotto), 18 e 14 (terreni agricoli, non pignorati), p.lla 117 (altra unità, terreno agricolo, bene pignorato, altro lotto), p.lla 27 (altra unità, area cortiva, bene pignorato, altro lotto), p.lla 22 (altra unità, bene pignorato, altro lotto), p.lla 7 (altra unità, bene pignorato, altro lotto), di nuovo p.lla 27 (altra unità, area cortiva, bene pignorato, altro lotto), p.lla 59 (altra unità, non oggetto di pignoramento), p.lla 57 (altra unità, non oggetto di pignoramento), p.lla 31 (altra unità, altra Ditta, non oggetto di pignoramento), p.lla 91 (altra unità, non oggetto di pignoramento) e p.lla 67 (altra unità, non oggetto di pignoramento).*

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE**

*Vengono riportati di seguito i confini come desunti dalla documentazione catastale e dall'atto di*



provenienza. In senso N/E/S/O ed in corpo unico: p.lla 18 (terreno agricolo, non pignorato), corso acqua demaniale ed oltre le p.lle 119 e 63 (particelle pignorate, bene 5, comprese nel presente lotto), p.lla 89 (terreno agricolo, non pignorato), p.lla 19 (terreno agricolo, non pignorato).

OMISSIS

#### DATI CATASTALI

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE \_OMISSIS\_**

*Corrispondenza catastale*

*Non sussiste corrispondenza catastale.*

*Entrambe le particelle sono attualmente censite con qualità bosco misto mentre sul posto è presente un appezzamento incolto. Si precisa che, riportando quanto riferito dalla Ditta esecutata, gli alberi che occupavano le particelle sono state tagliati nel 2018 per alimentare centrale a biomassa (altro bene pignorato, altro lotto). Lo scrivente non ha ritenuto opportuno gravare ulteriormente i costi della procedura rimettendo all'aggiudicatario, nel caso non intenda ristabilire le colture in conformità alla situazione catastale, presentare istanza per cambio qualità conformemente allo stato di fatto. Sul posto è presente una struttura tipo serra con pavimentazione in cls non raffigurata in mappa in quanto opera non autorizzata. OPERAZIONI CATASTALI CONTESTUALI ALLA REDAZIONE DELLA PERIZIA. PREMESSA. 1) Venivano preliminarmente acquisite le planimetrie e le visure catastali degli immobili pignorati per verificare la conformità catastale. 2) Nelle date 04/07 e 12/07 venivano svolti sopralluoghi ricognitivi nei quali si effettuavano rilievi con misure dirette ed indirette dei fabbricati. 3) Conseguentemente alla raccolta della documentazione di cui al punto 1 e ai sopralluoghi ricognitivi di cui al punto 2 emergeva quanto di seguito descritto, limitatamente alle unità con difformità catastali: a) l'estratto di mappa censiva come terreno (bosco misto) parte dell'area cortiva utilizzata invece come spazio di manovra fronteggiante i prospetti a nord del compendio. OSSERVAZIONE Nell'ottica di realizzare lotti con la massima potenzialità di appetibilità e, di conseguenza, aumentarne la possibilità di vendita, lo scrivente riteneva opportuno individuare correttamente l'area cortiva di cui al punto 3 lettera "a" dell'elenco di cui sopra al fine di: - attribuire al compendio di fabbricati (Lotto 6) la corretta area cortiva adibita a spazio di manovra necessario a raggiungere gli accessi dei fabbricati censiti alla p.lla 78 e 22 rendendolo autonomo; - evitare servitù passive legate alla presenza di: serbatoio interrato GPL insistente sulla ex p.lla 115, a dorsali del serbatoio GPL e della CT p.lla 78 delle quali non si conosce la corretta posizione sotto il piano di campagna. OPERAZIONI PER AGGIORNAMENTO ATTI NCT Per i motivi espressi nelle osservazioni di cui sopra, previa autorizzazione G.E., si svolgeva frazionamento delle originali p.lle 115 (lotto 7) e 21 (lotto 4) con attribuzione di nuovi identificativi per ciascun mappale (rispettivamente 117 e 119) e fusione delle porzioni staccate alla p.lla 27 (lotto 6).*

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE \_OMISSIS\_**

*Corrispondenza catastale*

*Non sussiste corrispondenza catastale.*

*Entrambe le particelle sono attualmente censite con qualità bosco misto mentre sul posto è presente un appezzamento incolto. Si precisa che, riportando quanto riferito dalla Ditta esecutata, gli alberi che occupavano le particelle sono state tagliati nel 2018 per alimentare centrale a biogas (altro bene pignorato, altro lotto). Lo scrivente non ha ritenuto opportuno gravare ulteriormente i costi della procedura rimettendo al 64 all'aggiudicatario, nel caso non intenda ristabilire le colture in conformità alla situazione catastale, presentare istanza per cambio qualità conformemente allo stato di fatto.*

#### PRECISAZIONI

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE**

*A) IN MERITO A VINCOLI DI INEDIFICABILITA' La particella 119 è interessata da vincolo perpetuo di servitù "non aedificandi" istituito a favore del Comune di Mantova con atto del del 06/07/1979 n. rep. 263081/6271 Dott. Notaio Nicola Aliberti, trascritto a Mantova il 6 agosto 1979 ai nn. 6016/4340. B) IN MERITO AI CONFINI E ALLA SUPERFICIE DEL BENE Le superfici qui riportate sono state desunte dalle visure catastali. L'incarico non comprendeva alcuna operazione di riconfinamento. Per lo stesso motivo si segnala che i confini sul posto sono da intendersi presunti e non verificati. La ricostruzione delle dividenti, se ritenuto necessario, rimarrà in capo all'aggiudicatario. C) IN MERITO ALL'ACCESSO AL FONDO Con atto di divisione del*





28/01/1975 rep. 10559 Dott. Notaio G. Cucchiari, trascritto a Mantova il 29 gennaio 1975 ai nn. 709/556, si costituiva servitù passiva sulle p.lle 59, 61 e 57 a favore anche del bene oggetto di perizia. Si rimanda al titolo "Servitù, censo, livello, usi civici". D) IN MERITO A VIZI OCCULTI, MATERIALI PERICOLOSI, ETC. Si precisa che il sopralluogo effettuato è stato di tipo ricognitivo senza procedere a verifiche di tipo invasivo e/o adoperando qualsiasi sistema che potesse alterare lo stato dei luoghi, non sono state svolte indagini sotto lo strato vegetale, non sono state svolte prove diagnostiche, non sono state effettuate analisi del terreno, pertanto lo scrivente si solleva dalla responsabilità legata a eventuali presenze di vizi, difetti, materiali da costruzione di tipo pericoloso/nocivo etc. e qualsiasi altro elemento non riscontrabile sul posto e che dovesse emergere in futuro ma non relazionato. E) IN MERITO ALLA SERRA EDIFICATA SUL LOTTO. La struttura ad archi con pavimentazione in cls che insiste sul mappale 119 è stata realizzata in assenza di titolo abilitativo e non risulta sanabile pertanto dovrà essere demolita. F) IN MERITO AL FOSSO CHE, IN MAPPA, DIVIDE IL BENE 5 DAL BENE 6. Durante il sopralluogo non si riscontrava alcun corso d'acqua il quale, evidentemente, è stato chiuso e la superficie corrispondente all'alveo utilizzata per fini agricoli. Si ricorda che, in quanto demaniale, la proprietà della superficie interessata dal fossato, i cui confini sono ricostruibili da mappa di impianto, non cessa in caso di sua modifica e/o eliminazione. Ciò premesso si segnala che i beni 5 e 6 del lotto 4 sono sul posto contigui ma nello stato di diritto restano divisi da corso d'acqua demaniale. G) IN MERITO A PRESENZA DI PALI ENEL E CAVI AEREI. Sul lotto sono presenti pali della corrente elettrica e relativa proiezione dei cavi aerei.

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE**

A) IN MERITO AI CONFINI E ALLA SUPERFICIE DEL BENE Le superfici qui riportate sono state desunte dalle visure catastali. L'incarico non comprendeva alcuna operazione di riconfinamento. Per lo stesso motivo si segnala che i confini sul posto sono da intendersi presunti e non verificati. La ricostruzione delle dividenti, se ritenuto necessario, rimarrà in capo all'aggiudicatario. B) IN MERITO ALL'ACCESSO AL FONDO Con atto di divisione del 28/01/1975 rep. 10559 Dott. Notaio G. Cucchiari, trascritto a Mantova il 29 gennaio 1975 ai nn. 709/556, si costituiva servitù passiva sulle p.lle 59, 61 e 57 a favore anche del bene oggetto di perizia. Si rimanda al titolo "Servitù, censo, livello, usi civici". C) IN MERITO A VIZI OCCULTI, MATERIALI PERICOLOSI, ETC. Si precisa che il sopralluogo effettuato è stato di tipo ricognitivo senza procedere a verifiche di tipo invasivo e/o adoperando qualsiasi sistema che potesse alterare lo stato dei luoghi, non sono state svolte indagini sotto lo strato vegetale, non sono state svolte prove diagnostiche, non sono state effettuate analisi del terreno, pertanto lo scrivente si solleva dalla responsabilità legata a eventuali presenze di vizi, difetti, materiali da costruzione di tipo pericoloso/nocivo etc. e qualsiasi altro elemento non riscontrabile sul posto e che dovesse emergere in futuro ma non relazionato. F) IN MERITO AL FOSSO CHE, IN MAPPA, DIVIDE IL BENE 5 DAL BENE 6. Durante il sopralluogo non si riscontrava alcun corso d'acqua il quale, evidentemente, è stato chiuso e la superficie corrispondente all'alveo utilizzata per fini agricoli. Si ricorda che, in quanto demaniale, la proprietà della superficie interessata dal fossato, i cui confini sono ricostruibili da mappa di impianto, non cessa in caso di sua modifica e/o eliminazione. Ciò premesso si segnala che i beni 5 e 6 del lotto 4 sono sul posto contigui ma nello stato di diritto restano divisi da corso d'acqua demaniale. E) IN MERITO A PRESENZA DI PALI ENEL E CAVI AEREI. Sul lotto sono presenti pali della corrente elettrica e relativa proiezione dei cavi aerei.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE \_ OMISSIS \_**

Sono presenti pali enel e cavi elettrici aerei.

**VINCOLO "NON AEDIFICANDI"** Il bene è interessato da vincolo perpetuo di servitù "non aedificandi" istituito a favore del Comune di Mantova con atto del del 06/07/1979 n. rep. 263081/6271 Dott. Notaio Nicola Aliberti, trascritto a Mantova il 6 agosto 1979 ai nn. 6016/4340. **ACCESSO FONDO E SERVITU' ATTIVA.** Di seguito lo stralcio dell'atto di divisione del 28/01/1975 rep. 10559 Dott. Notaio G. Cucchiari, trascritto a Mantova il 29 gennaio 1975 ai nn. 709/556, con il quale si costituiva servitù passiva sulle p.lle 59, 61 e 57 a favore anche del bene oggetto di perizia. Si rimanda alla lettura dell'atto allegato alla presente in quanto si puntualizza che il testo che segue vuole essere solo stralcio del documento ma non si sostituisce, in caso di errori di battitura, al testo ufficiale. "L'ingresso ai due lotti (ndr.: vedasi testo capoverso



successivo) ed il passaggio pedonale e carraio anche con qualsiasi mezzo, si esercita sulla strada a forma di T, strada che rimane di proprietà comune dei proprietari dei due Lotti e che è indicata secondo il citato frazionamento col foglio 95 mappali numeri: 59 (ex 32) mq 1.160; 57 (ex 31) mq 150; 61 (ex 33) mq 180.

Detta servitù è a favore dei mappali 56 e 63 foglio 95 (primo lotto) e dei mappali 31, 55 (nдр: ora 66 e altre) ,21, 23/2, 24, 25, 26 (nдр: ora nel mapp 27), 27, 28,30, 58, 60 e 33 dello stesso foglio 95 (secondo lotto). Viene oggi costituita d'accordo fra i contraenti una servitù di passaggio pedonale e carraio anche con trattori e automezzi o macchine agricole passanti per accedere al fabbricato indicato con mappale 67 urbano foglio 2: detta servitù grava sul mappale 27 catasto terreni foglio 95 e si esercita lungo uno stradello di metri lineari nove per metri lineari quattro che congiunge la strada comune ai condividenti indicata col sopracitato mappale 61 ed i fabbricato mappale 67 (29 ai terreni); si esercita inoltre tutto attorno allo stesso fabbricato in uno spazio distante metri lineari tre da tutti i muri perimetrali del fabbricato. Viene confermata Inoltre la servitù di passaggio pedonale e carraio mediante ogni sorta di veicoli a favore degli appezzamenti di terreno indicati con i mappali 14, 15, 16, 17, 18 e 19 del foglio 95 per raggiungere gli appezzamenti indicati con i mappali 3 e 6 del foglio 95 e 1-28 e 29 foglio 96, da esercitarsi sullo Stradello insistente sul mappale 20 (nдр: oggi p.lla 117 e p.lla 116) foglio 95.”

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE \_OMISSIS\_**

Sono presenti pali enel e cavi elettrici aerei.

**ACCESSO FONDO E SERVITU' ATTIVA.** Precisando che l'attuale p.lla 66 deriva dall'originaria p.lla 55, con riferimento all'atto di divisione del 28/01/1975 rep. 10559 Dott. Notaio G. Cucchiari, trascritto a Mantova il 29 gennaio 1975 ai nn. 709/556, nel quale si costituivano e si confermavano servitù attive e passive, di seguito si riporta lo stralcio dell'atto di cui sopra. Si rimanda alla lettura completa del titolo "Proprietà comuni e servitù prediali" dell'atto allegato, in formato Nota di Trascrizione, alla presente in quanto si puntualizza che il testo che segue vuole essere solo stralcio del documento ma non si sostituisce, in caso di errori di battitura o incompletezza, al testo ufficiale. “L'ingresso ai due lotti (nдр.: vedasi testo capoverso successivo) ed il passaggio pedonale e carraio anche con qualsiasi mezzo, si esercita sulla strada a forma di T, strada che rimane di proprietà comune dei proprietari dei due Lotti e che è indicata secondo il citato frazionamento col foglio 95 mappali numeri: 59 (ex 32) mq 1.160; 57 (ex 31) mq 150; 61 (ex 33) mq 180. Detta servitù è a favore dei mappali 56 e 63 foglio 95 (primo lotto) e dei mappali 31, 55 (nдр: ora 66 e altre) ,21, 23/2, 24, 25, 26 (nдр: ora nel mapp 27), 27, 28,30, 58, 60 e 33 dello stesso foglio 95 (secondo lotto). Viene oggi costituita d'accordo fra i contraenti una servitù di passaggio pedonale e carraio anche con trattori e automezzi o macchine agricole passanti per accedere al fabbricato indicato con mappale 67 urbano foglio 2: detta servitù grava sul mappale 27 catasto terreni foglio 95 e si esercita lungo uno stradello di metri lineari nove per metri lineari quattro che congiunge la strada comune ai condividenti indicata col sopracitato mappale 61 ed i fabbricato mappale 67 (29 ai terreni); si esercita inoltre tutto attorno allo stesso fabbricato in uno spazio distante metri lineari tre da tutti i muri perimetrali del fabbricato. Viene confermata Inoltre la servitù di passaggio pedonale e carraio mediante ogni sorta di veicoli a favore degli appezzamenti di terreno indicati con i mappali 14, 15, 16, 17, 18 e 19 del foglio 95 per raggiungere gli appezzamenti indicati con i mappali 3 e 6 del foglio 95 e 1-28 e 29 foglio 96, da esercitarsi sullo Stradello insistente sul mappale 20 (nдр: oggi p.lla 117 e p.lla 116) foglio 95.”

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE**

Sul lotto è presente una struttura tipo serra con pavimentazione in cls. La costruzione è da ritenersi illegittima in quanto non è stata trovata alcuna istanza che ne autorizzi la realizzazione. Il terreno sul quale è stata realizzata risulta inoltre gravato da servitù "non aedificandi". La struttura non può essere sanata e va rimossa. \_OMISSIS\_

**LOTTO 5**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

• Bene N° 7 - Terreno ubicato a Mantova (MN) - str. Ostigliese \_OMISSIS\_

**CONFINI**

Vengono riportati di seguito i confini come desunti dalla documentazione catastale e dall'atto di provenienza. In senso N/E/S/O: corso d'acqua demaniale ed oltre le p.lle 14 e 5 (terreni agricoli,



non pignorati), p.lla 116 (terreno agricolo, non pignorato), corso d'acqua demaniale ed oltre la p.lle 113(altrà unità, terreno agricolo, bene pignorato, altro lotto), p.lla 27 (altra unità, area cortiva, bene pignorato, altro lotto), p.lla 119 (altra unità, bene pignorato, altro lotto). \_OMISSIS\_  
DATI CATASTALI \_OMISSIS\_

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

A) IN MERITO A VINCOLI DI INEDIFICABILITA' La particella 119 è interessata da vincolo perpetuo di servitù "non aedificandi" istituito a favore del Comune di Mantova con atto del del 06/07/1979 n. rep. 263081/6271 Dott. Notaio Nicola Aliberti, trascritto a Mantova il 6 agosto 1979 ai nn. 6016/4340. B) IN MERITO AI CONFINI E ALLA SUPERFICIE DEL BENE Le superfici qui riportate sono state desunte dalle visure catastali. L'incarico non comprendeva alcuna operazione di riconfinamento. Per lo stesso motivo si segnala che i confini sul posto sono da intendersi presunti e non verificati. La ricostruzione delle dividenti, se ritenuto necessario, rimarrà in capo all'aggiudicatario. C) IN MERITO ALL'ACCESSO AL FONDO Il fondo non risulta direttamente accessibile ma sarà necessario costituire servitù di passaggio su fondo contermina subordinatamente alla volontà del proprietario del fondo servente oppure farsi carico di causa per servitù coattiva. D) IN MERITO A TRANSITI SUL BENE PER RAGGIUNGIMENTO P.LLE ALTRE PROPRIETA' Esistono servitù passive. Si rimanda al titolo "Servitù, censo, livelli, usi civici" del Bene 7. E) IN MERITO A VIZI OCCULTI, MATERIALI PERICOLOSI, ETC. Si precisa che il sopralluogo effettuato è stato di tipo ricognitivo senza procedere a verifiche di tipo invasivo e/o adoperando qualsiasi sistema che potesse alterare lo stato dei luoghi, non sono state svolte indagini sotto lo strato vegetale, non sono state svolte prove diagnostiche, non sono state effettuate analisi del terreno, pertanto lo scrivente si solleva dalla responsabilità legata a eventuali presenze di vizi, difetti, materiali da costruzione di tipo pericoloso/nocivo etc. e qualsiasi altro elemento non riscontrabile sul posto e che dovesse emergere in futuro ma non relazionato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI \_OMISSIS\_  
VINCOLO NON AEDIFICANDI

Il bene è in parte interessato da vincolo perpetuo di servitù "non aedificandi" istituito a favore del Comune di Mantova con atto del del 06/07/1979 n. rep. 263081/6271 Dott. Notaio Nicola Aliberti, trascritto a Mantova il 6 agosto 1979 ai nn. 6016/4340 ACCESSO FONDO E NECESSITA' DI FORMALIZZAZIONE SERVITU' ATTIVA. Il fondo risulta intercluso; sono presenti accessi carrabili sopra fosso demaniale dalla p.lla 14 a ovest ed è possibile accedere da Str. Ostigliese percorrendo nell'ordine: p.lla 59 (bene non pignorato), p.lla 61 (bene non pignorato), p.lla 27 (bene pignorato, Lotto 6). La servitù di passaggio sui mappali che si intenderà identificare a tale fine dovrà essere formalizzata attraverso atto notarile (subordinatamente alla volontà del proprietario del fondo servente) o, in alternativa, l'aggiudicatario dovrà farsi carico di causa per servitù coattiva di passaggio. SERVITU' PASSIVA Precisando che l'attuale p.lla 117 deriva dall'originaria p.lla 20, con riferimento all'atto di divisione del 28/01/1975 rep. 10559 Dott. Notaio G. Cucchiari nel quale si costituivano e si confermavano servitù attive e passive, di seguito si riporta lo stralcio dell'atto di cui sopra. Si rimanda alla lettura completa del titolo "Proprietà comuni e servitù prediali" dell'atto allegato, in formato Nota di Trascrizione, alla presente in quanto si puntualizza che il testo che segue vuole essere solo stralcio del documento ma non si sostituisce, in caso di errori di battitura o incompletezza, al testo ufficiale. "Viene confermata Inoltre la servitù di passaggio pedonale e carraio mediante ogni sorta di veicoli a favore degli appezzamenti di terreno indicati con i mappali 14, 15, 16, 17, 18 e 19 del foglio 95 per raggiungere gli appezzamenti indicati con i mappali 3 e 6 del foglio 95 e 1-28 e 29 foglio 96, da esercitarsi sullo Stradello insistente sul mappale 20 (nдр: oggi p.lla 117 e p.lla 116) foglio 95." \_OMISSIS\_

LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - str. Ostigliese n. 38
- Bene N° 24 - Ente comune ubicato a Mantova (MN) - Via Ostiglia 38 \_OMISSIS\_

CONFINI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE N. 38



*Vengono riportati di seguito i confini come desunti dalla documentazione catastale e dall'atto di provenienza. In senso N/E/S/O: p.lla 27 sub 10 (area cortiva comune anche ad altre unità pignorate), p.lla 24 sub 2 (altra unità, stessa Ditta, bene pignorato), p.lla 27 sub 7 (area cortiva comune anche ad altre unità pignorate), p.lla 23 sub 7 (ingresso comune alla p.lla 23/5 pignorata), p.lla 23 sub 5 (altra unità, stessa Ditta, bene pignorato).*

**BENE N° 24 - ENTE COMUNE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA OSTIGLIA 38**

*Vengono riportati di seguito i confini come desunti dalla documentazione catastale e dall'atto di provenienza. In senso N/E/S/O: p.lla 119 (terreno agricolo, bene pignorato, altro Lotto), p.lla 117 (terreno agricolo, bene pignorato, altro Lotto), fosso demaniale e oltre p.lla 113 (terreno agricolo, bene pignorato, altro lotto), p.lla 33 (terreno agricolo, bene pignorato, altro Lotto), p.lla 61 (spazio di manovra, bene non pignorato), p.lla 59 (spazio di manovra, bene non pignorato), di nuovo p.lla 119, p.lle 7 e 23/5 (beni pignorati), p.lla 23/7 (bene comune, bene pignorato), p.lle 23/6 e 24/2 (beni pignorati, altro lotto), p.lla 25/2 (bene pignorato), di nuovo p.lle 24/2 e 23/6, p.lle 23/8, 78, 22 (beni pignorati). Interclusi nel bene i fabbricati e/o aree scoperte che seguono: p.lla 27/9, p.lla 27/8, p.lla 87, p.lle 28/3, 28/4, 28/1, p.lla 30/1 (le precedenti: tutte pignorate), p.lla 107 (bene non pignorato). Si rimanda all'elaborato planimetrico in atti e allegato alla presente. \_OMISSIS\_*

**DATI CATASTALI \_OMISSIS\_**

*Corrispondenza catastale*

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

**BENE N° 24 - ENTE COMUNE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA OSTIGLIA 38 \_OMISSIS\_**

*Corrispondenza catastale*

*Non sussiste corrispondenza catastale.*

*L'estratto di mappa e l'elaborato planimetrico riportano la sagoma della piscina e di un fabbricato entrambi non sanabili e quindi da demolire. Solo dopo la riduzione in pristino sarà possibile aggiornare la mappa tramite procedura pregeo e rifare l'elaborato planimetrico attraverso procedura docfa. OPERAZIONI CATASTALI CONTESTUALI ALLA REDAZIONE DELLA PERIZIA. PREMESSA. 1) Venivano preliminarmente acquisite le planimetrie e le visure catastali degli immobili pignorati per verificare la conformità catastale. 2) Nelle date 04/07 e 12/07 venivano svolti sopralluoghi ricognitivi nei quali si effettuavano rilievi con misure dirette ed indirette dei fabbricati. 3) Conseguentemente alla raccolta della documentazione di cui al punto 1 e ai sopralluoghi ricognitivi di cui al punto 2 emergeva quanto di seguito descritto, limitatamente alle unità con difformità catastali: a) l'estratto di mappa censiva come terreno (bosco misto) parte dell'area cortiva utilizzata invece come spazio di manovra fronteggiante i prospetti a nord del compendio. OSSERVAZIONE Nell'ottica di realizzare lotti con la massima potenzialità di appetibilità e, di conseguenza, aumentarne la possibilità di vendita, lo scrivente riteneva opportuno individuare correttamente l'area cortiva di cui al punto 3 lettera "a" dell'elenco di cui sopra al fine di: - attribuire al compendio di fabbricati (Lotto 6) la corretta area cortiva adibita a spazio di manovra necessario a raggiungere gli accessi dei fabbricati censiti alla p.lla 78 e 22 rendendolo autonomo; - evitare servitù passive legate alla presenza di: serbatoio interrato GPL insistente sulla ex p.lla 115, a dorsali del serbatoio GPL e della CT p.lla 78 delle quali non si conosce la corretta posizione sotto il piano di campagna. OPERAZIONI PER AGGIORNAMENTO ATTI NCT Per i motivi espressi nelle osservazioni di cui sopra, previa autorizzazione G.E., si svolgeva frazionamento delle originali p.lle 115 (lotto 7) e 21 (lotto 4) con attribuzione di nuovi identificativi per ciascun mappale (rispettivamente 117 e 119) e fusione delle porzioni staccate alla p.lla 27 (lotto 6). OPERAZIONE PER AGGIORNAMENTO ATTI NCEU La modifica della sagoma dell'area cortiva rendeva necessaria la redazione dell'elaborato planimetrico. Si precisa che lo scrivente, dopo attenta e approfondita ricerca, trovava nel database catastale due diversi elaborati planimetrici, non corretti, avendo cura quindi di cancellarli successivamente alla registrazione del documento aggiornato e corretto.*

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE N. 38**

*A) IN MERITO A DIFFORMITA' URBANISTICHE. Non esiste alcun titolo abilitativo tra i documenti del Comune di Mantova. Lo scrivente non è stato in grado di reperire la planimetria antecedente a quella in atti prima dell'aggiornamento depositato dallo stesso. Dalla lettura delle*



visure catastali si riconosce comunque una situazione difforme rispetto a quella di fatto. IN CASO DI CONFERMATA IMPOSSIBILITA' DI REPERIMENTO PLN ORIGINALE SI FACCIAMO RIFERIMENTO ALLA PLN IN ATTI PRIMA DELL'AGGIORNAMENTO (VEDASI ALLEGATI) NELLA QUALE NON SI RICONTRANO DIFFORMITA'. Si rimanda a quanto dettagliatamente riportato nel titolo "Regolarità Edilizia". B) IN MERITO ALLA SITUAZIONE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO. L'immobile risultava occupato dai figli del titolare della Ditta Esecutata. L'immobile si presentava completamente arredato. Si rimanda al titolo "Stato di occupazione". C) IN MERITO A VIZI OCCULTI, MATERIALI PERICOLOSI, ETC. Si precisa che il sopralluogo effettuato è stato di tipo ricognitivo senza procedere a verifiche di tipo invasivo e/o adoperando qualsiasi sistema che potesse alterare lo stato dei luoghi, compreso lo spostamento dell'arredo addossato alla muratura, non sono state svolte indagini all'interno dell'area cortiva sotto lo strato vegetale, non sono state svolte prove diagnostiche per la verifica di aspetti strutturali o quant'altro, pertanto lo scrivente si solleva dalla responsabilità legata a eventuali presenze di vizi, difetti, materiali da costruzione di tipo pericoloso/nocivo etc. e qualsiasi altro elemento non riscontrabile sul posto e che dovesse emergere in futuro ma non relazionato. D) IN MERITO ALL'IMPIANTO TERMICO. L'impianto di termosanitario è attualmente alimentato da centrale a biomassa ricavata nell'immobile censito alla p.lla 78 comune a tutte le unità. Nell'ottica di ridurre le dipendenze comuni e rendere maggiormente autonomo il bene del presente lotto si quantifica nei deprezzamenti una somma tale per installare/modificare l'impianto esistente staccandolo dall'impianto a biomassa e installando generatori all'esclusivo servizio dell'unità precisando che l'immobile è già dotato di caldaia installata nel locale cucina. E) IN MERITO AD ALLACCIAMENTI ALLA PUBBLICA UTENZA. La parte esecutata riferiva allo scrivente di attingere acqua da pozzo ardesiano realizzato nella proprietà (veniva riferito allo scrivente che risultano operativi tre pozzi ma non veniva indicata la posizione degli stessi); di essere collegato al servizio pubblico per la corrente elettrica; di non essere allacciato all'impianto gas metano pubblico. F) IN MERITO ALLO SCARICO DELLE ACQUE REFLUE. Non è stato possibile verificare la tipologia ed il sistema di smaltimento dei reflui provenienti dalle utenze. \_OMISSIS\_

BENE N° 24 - ENTE COMUNE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA OSTIGLIA 38

A) IN MERITO A FUTURE SERVITU' DI TRANSITO Lo stato dei luoghi, attualmente, rappresenta unico compendio con gli appezzamenti ad uso agricolo contermini e quindi di unica proprietà. Si segnala che l'accesso alle particelle 117 (lotto 7) e 113 (lotto 1) avviene attualmente tramite il mappale 27/10 e, salvo differenti transiti su fondi confinanti, anche dopo l'aggiudicazione dei terreni da soggetti diversi dall'acquirente del lotto 6, del quale il presente bene fa parte, sarà necessario continuare a transitare sulla particella 27/10 pertanto sarà necessario, nel caso, gravare il mappale da servitù di passaggio a favore delle due particelle sopra scritte. B) IN MERITO ALL'ACCESSO AL FABBRICATO NON PIGNORATO P.LLA 107 L'immobile censito alla p.lla 107 non risulta pignorato, il suo sedime è totalmente interno all'area censita alla p.lla 27 sub 10 la quale circonda completamente il fabbricato di cui sopra. Per accedere all'immobile censito alla p.lla 107 risulta necessario transitare su porzione del Bene 22. Si fa rimando al titolo "Servitù, censo, livelli, usi civici" per conoscere le servitù passive che gravano sulla p.lla 27 a favore del fabbricato censito al mapp. 107. C) IN MERITO ALLA REGOLARITA' DELLA PISCINA E DELLO SPAZIO COPERTO CENSITO AL MAPP. 88 Durante l'accesso agli atti non è stato possibile trovare alcuna pratica che facesse espresso riferimento alla costruzione della piscina interrata e al fabbricato censito alla p.lla 88. Considerata l'assenza di titolo abilitativo, valutata la presenza di vincolo "non aedificandi" per la superficie sulla quale insistono le costruzioni, lo scrivente ritiene non sanabile e quindi sarà necessaria la riduzione in pristino dell'area cortiva attraverso la demolizione delle opere illegittimamente realizzate D) IN MERITO A STRUTTURE DA RIMUOVERE Posta dirimpetto al fronte est della p.lla 87, pressochè in corrispondenza delle dividenti che separano la p.lla 27 dal mappale 117 e dal fosso demaniale, è presente una struttura tipo container in metallo che andrà rimossa. E) IN MERITO ALL'AREA CORTIVA PROSPICIENTE FRONTI EST P.LLA 28 E P.LLA 30 Premettendo che non sono stati ricostruiti i confini in quanto non oggetto di incarico si segnala che l'area pavimentata con battuto di cls posta dirimpetto i prospetti est della p.lla 28 e della p.lla 30, da un confronto esclusivamente visivo con estratto di mappa, dovrebbe essere occupata da fosso demaniale che, contrariamente, risulta spostato e insistente su p.lla 113. Si vuole quindi porre l'attenzione sul confine di proprietà che



corrisponde con il limite del fosso demaniale raffigurato in mappa NCT, la cui posizione appare pressochè identica nella mappa di impianto, indipendentemente dalla posizione nello stato di fatto. F) **IN MERITO AI CONFINI E ALLA SUPERFICIE DEL BENE** Le superfici qui riportate sono state desunte dalle visure catastali in quanto oggetto dell'incarico non c'era alcuna operazione di riconfinamento. Per lo stesso motivo si segnala che i confini sul posto sono da intendersi presunti e non verificati. La ricostruzione delle dividende rimarrà in capo all'aggiudicatario. G) **IN MERITO A VINCOLI DI INEDIFICABILITA'** Il bene è interessato da vincolo perpetuo di servitù "non aedificandi" istituito a favore del Comune di Mantova con atto del 06/07/1979 n. rep. 263080/6271 Dott. Notaio Nicola Aliberti. La porzione gravata da servitù corrisponde a quella annessa con tipo frazionamento del 24/10/2019 prot. 43509 stralciata dalle particelle ex 21 e ex 115 ora rispettivamente 119 e 117.

H) **IN MERITO A VINCOLI DI DESTINAZIONE D'USO** Con atto del 12/01/2001 rep 58441 rogante Dott. Notaio Araldi Omero si costituiva vincolo di destinazione con impegno al mantenimento del bene al servizio dell'attività agricola. I) **IN MERITO A SERVITU' PASSIVE PRESENTI** Esistono servitù passive costituite con atto di divisione del 28/01/1975 rep. 10559 Dott. Notaio G. Cucchiari, trascritto a Mantova il 29 gennaio 1975 ai nn. 709/556. Si rimanda al capitolo "Servitù, censo, livelli" del Bene 22.

#### **PARTI COMUNI**

##### **BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE N. 38**

Come desumibile dai precedenti elaborati planimetrici, uniti e aggiornati in unico elaborato depositato in fase di variazione descritta nel titolo "Dati Catastali" del bene 8, sono beni comuni del bene: p.lla 23 sub 7: ingresso, comune a p.lle 23/5, 23/6; p.lla 27 sub 3: locali tecnici, comuni alle p.lle 7, 23/5, 23/6, 24/2, 25/2, 27/8, 27/9, 28/3, 28/4, 30/1; p.lla 27 sub 7: area cortiva con piscina, -graffata a p.lla 88, comune a p.lle 7, 23/5, 23/6, 24/2; p.lla 27 sub 10: spazio di manovra, comune a p.lle 7, 22, 23/5, 23/6, 24/2, 25/2, 27/8, 27/9, 28/1, 28/3, 28/4, 30/1, 87, 78; p.lla 88: spazio porticato, grffato a p.lla 27/7, comune a p.lle 7, 23/5, 23/6, 24/2. Si fa espressamente rimando all'elaborato planimetrico e relativo elenco subalterni aggiornato e allegato alla presente perizia. Risultano inoltre comuni gli impianti elettrici, gli impianti idrici e sanitari per i quali la proprietà non è stata in grado di fornire allo scrivente indicazioni dettagliate sulla posizione delle dorsali sotto traccia.

##### **BENE N° 24 - ENTE COMUNE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA OSTIGLIA 38**

Il presente Bene è da intendersi parte comune A seguito di ricerca nel database catastale, come desumibile dai precedenti elaborati planimetrici scaricati, i quali sono stati uniti e aggiornati in unico elaborato dallo scrivente, il bene 22 va così considerato: - p.lla 27 sub 7: area cortiva con piscina, graffata a p.lla 88, comune a p.lle 7, 23/5, 23/6, 24/2; - p.lla 88: spazio porticato, grffato a p.lla 27/7, comune a p.lle 7, 23/5, 23/6, 24/2; - p.lla 27 sub 10: spazio di manovra, comune a p.lle 7, 22, 23/5, 23/6, 24/2, 25/2, 27/8, 27/9, 28/1, 28/3, 28/4, 30/1, 87, 78. - p.lla 27 sub 3; locali tecnici, comuni alle p.lle 7, 23/5, 23/6, 24/2, 25/2, 27/8, 27/9, 28/3, 28/4, 30/1. Si fa espressamente rimando all'elaborato planimetrico e relativo elenco subalterni aggiornato e allegato alla presente perizia.

#### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

##### **BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE N. 38**

Non sono state riscontrate procedure di tipo espropriativo. Sulle visure per immobile estratte dal database Agenzia Entrate Territorio non risultano diritti quali: censo, livello, usi civici. **SERVITU' ATTIVE** Di seguito si riporta lo stralcio dell'atto di divisione del 28/01/1975 rep. 10559 Dott. Notaio G. Cucchiari, trascritto a Mantova il 29 gennaio 1975 ai nn. 709/556, nel quale si costituiva servitù passiva sulle p.lle 59, 61 e 57 a favore anche del bene oggetto di perizia. Si rimanda alla lettura completa del titolo "Proprietà comuni e servitù prediali" dell'atto allegato, in formato Nota di Trascrizione, alla presente in quanto si puntualizza che il testo che segue vuole essere solo stralcio del documento ma non si sostituisce, in caso di errori di battitura o incompletezza, al testo ufficiale. "L'ingresso ai due lotti (nдр.: vedasi testo capoverso successivo) ed il passaggio pedonale e carraio anche con qualsiasi mezzo, si esercita sulla strada a forma di T, strada che rimane di proprietà comune dei proprietari dei due Lotti e che è indicata secondo il citato frazionamento col foglio 95 mappali numeri: 59 (ex 32) mq 1.160; 57 (ex 31) mq 150; 61 (ex 33) mq 180. Detta servitù è a favore dei mappali 56 e 63 foglio 95 (primo lotto) e dei mappali 31, 55 (nдр.: ora 66 e



altre) ,21, 23/2, 24, 25, 26 (ndr: ora nel mapp 27), 27, 28,30, 58, 60 e 33 dello stesso foglio 95 (secondo lotto). Viene oggi costituita d'accordo fra i contraenti una servitù di passaggio pedonale e carraio anche con trattori e automezzi o macchine agricole passanti per accedere al fabbricato indicato con mappale 67 urbano foglio 2 (ndr: oggi p.lla 107): detta servitù grava sul mappale 27 catasto terreni foglio 95 e si esercita lungo uno stradello di metri lineari nove per metri lineari quattro che congiunge la strada comune ai condividenti indicata col sopracitato mappale 61 ed i fabbricato mappale 67 (29 ai terreni)(ndr: oggi p.lla 107); si esercita inoltre tutto attorno allo stesso fabbricato in uno spazio distante metri lineari tre da tutti i muri perimetrali del fabbricato.”

**BENE N° 24 - ENTE COMUNE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA OSTIGLIA 38**

Non sono state riscontrate procedure di tipo espropriativo. Sulle visure per immobile estratte dal database Agenzia Entrate Territorio non risultano diritti quali: censo, livello, usi civici. **EVENTUALI SERVITU' PASSIVE DA COSTITUIRE** Lo stato dei luoghi, attualmente, rappresenta unico compendio con gli appezzamenti ad uso agricolo contermini e quindi di unica proprietà. Si segnala che l'accesso alle particelle 117 (lotto 7) e 113 (lotto 1) avviene attualmente tramite il mappale 27/10 e, salvo differenti transiti su fondi confinanti, anche dopo l'aggiudicazione dei terreni da soggetti diversi dall'acquirente del lotto 6, del quale il presente bene fa parte, si continuare a transitare sulla particella 27/10 pertanto sarà necessario, nel caso, gravare il mappale da servitù di passaggio a favore delle due particelle sopra scritte. **SERVITU' PASSIVE E ATTIVE IN ESSERE** Di seguito si riporta lo stralcio dell'atto di divisione del 28/01/1975 rep. 10559 Dott. Notaio G. Cucchiari, trascritto a Mantova il 29 gennaio 1975 ai nn. 709/556, nel quale si costituiva servitù passiva sulle p.lle 59, 61 e 57 a favore anche del bene oggetto di perizia. Si specificava inoltre servitù gravante sulla p.lla 27. Si rimanda alla lettura completa del titolo "Proprietà comuni e servitù prediali" dell'atto allegato, in formato Nota di Trascrizione, alla presente in quanto si puntualizza che il testo che segue vuole essere solo stralcio del documento ma non si sostituisce, in caso di errori di battitura o incompletezza, al testo ufficiale. “L'ingresso ai due lotti (ndr.: vedasi testo capoverso successivo) ed il passaggio pedonale e carraio anche con qualsiasi mezzo, si esercita sulla strada a forma di T, strada che rimane di proprietà comune dei proprietari dei due Lotti e che è indicata secondo il citato frazionamento col foglio 95 mappali numeri: 59 (ex 32) mq 1.160; 57 (ex 31) mq 150; 61 (ex 33) mq 180. Detta servitù è a favore dei mappali 56 e 63 foglio 95 (primo lotto) e dei mappali 31, 55 (ndr: ora 66 e altre) ,21, 23/2, 24, 25, 26 (ndr: ora fuso al mapp 27), 27, 28, 30, 58, 60 e 33 dello stesso foglio 95 (secondo lotto). Viene oggi costituita d'accordo fra i contraenti una servitù di passaggio pedonale e carraio anche con trattori e automezzi o macchine agricole passanti per accedere al fabbricato indicato con mappale 67 urbano foglio 2 (ndr: oggi p.lla 107): detta servitù grava sul mappale 27 catasto terreni foglio 95 e si esercita lungo uno stradello di metri lineari nove per metri lineari quattro che congiunge la strada comune ai condividenti indicata col sopracitato mappale 61 ed i fabbricato mappale 67 (29 ai terreni)(ndr: oggi p.lla 107); si esercita inoltre tutto attorno allo stesso fabbricato in uno spazio distante metri lineari tre da tutti i muri perimetrali del fabbricato. Viene confermata Inoltre la servitù di passaggio pedonale e carraio mediante ogni sorta di veicoli a favore degli appezzamenti di terreno indicati con i mappali 14, 15, 16, 17, 18 e 19 del foglio 95 per raggiungere gli appezzamenti indicati con i mappali 3 e 6 del foglio 95 e 1-28 e 29 foglio 96, da esercitarsi sullo Stradello insistente sul mappale 20 (ndr: oggi p.lla 117 e p.lla 116) foglio 95.” **VINCOLO NON AEDIFICANDI** Porzione del bene è interessato da vincolo perpetuo di servitù "non aedificandi" istituito a favore del Comune di Mantova con atto del 06/07/1979 n. rep. 263080/6271 Dott. Notaio Nicola Aliberti. Le porzioni interessate da vincolo sono quelle riportate nell'allegato all'atto di cui sopra. **VINCOLO DI DESTINAZIONE** Con atto del 12/01/2001 rep 58441 rogante Dott. Notaio Araldi Omero si costituiva vincolo di destinazione con impegno aL mantenimento del bene al servizio dell'attività agricola. **\_OMISSIS\_**

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

**BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE N. 38**

In data 19/09/19 e 07/10/19 lo scrivente si recava presso l'archivio storico e successivamente all'Ufficio Tecnico del Comune di Mantova, a seguito di istanza accesso agli atti, per visionare i documenti riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento. L'istanza veniva formulata ricercando per nominativo degli intestati (elenco completo da visura storica), indirizzo degli immobili, identificativi catastali. Presso le due sedi venivano visionate trentacinque pratiche



edilizie (si allega un elenco delle pratiche visionate), solo alcune delle quali non pertinenti al compendio. Di seguito quanto emerso. ANNO DI COSTRUZIONE La costruzione interposta tra la cappella ed il fabbricato padronale p.lla 24/2 risulta essere stato edificato tra il 1725 e il 1780. Da accesso atti amministrativi si evince che l'immobile risulta essere stato interessato esclusivamente dalla P.E. di cui all'autorizzazione n. 144 del 1988 prot. 2101 per rifacimento copertura. REGOLARITA' L. 47/1985 E SMOI In assenza di titoli comprovanti la regolarità edilizia, viene assunto come strumento di confronto la planimetria catastale del primo accatastaemnto. Lo scrivente non è stato in grado di reperire l'elaborato ma, da lettura della visura planimetrica, risulta abbastanza chiaro che lo stato di fatto non corrisponde allo stato autorizzato. AGIBILITA' Documento non presente. CERTIFICAZIONE APE Non trovando alcun documento di tipo APE è stata effettuata ricerca per verificare la presenza di Attestati di Prestazione Energetica riguardanti l'immobile oggetto di perizia attraverso il portale Cened inserendo i riferimenti catastali reperiti: la ricerca restituiva esito negativo. DICHIARAZIONE CONFORMITA' IMPIANTI Nessun documento reperito. PRATICA EDILIZIA PER REGOLARIZZAZIONE DIFFORMITA' Presumendo che le difformità riguardino solo opere di redistribuzione e realizzazione scale di collegamento si ritiene sanabile quanto presumibilmente difforme. IN CASO DI CONFERMATA IMPOSSIBILITA' DI REPERIMENTO PLN ORIGINALE SI FACCIA RIFERIMENTO ALLA PLN IN ATTI PRIMA DELL'AGGIORNAMENTO (VEDASI ALLEGATI) NELLA QUALE NON SI RISCONTRANO DIFFORMITA'. TEMPISTICHE PER LA PRESENTAZIONE DELL'ISTANZA IN SANATORIA L'aggiudicatario, se in possesso dei requisiti che ne legittimano la richiesta, entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento dovrà depositare la domanda di concessione in sanatoria, in base alle norme dettate dal d.l. 23 aprile 1985, n. 16 e successive modificazioni e integrazioni che ha lasciato invariato tale termine.

**BENE N° 24 - ENTE COMUNE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA OSTIGLIA 38**

In data 19/09/19 e 07/10/19 lo scrivente si recava presso l'archivio storico e successivamente all'Ufficio Tecnico del Comune di Mantova, a seguito di istanza accesso agli atti, per visionare i documenti riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento. L'istanza veniva formulata ricercando per nominativo degli intestati (elenco completo da visura storica), indirizzo degli immobili, identificativi catastali. Presso le due sedi venivano visionate trentacinque pratiche edilizie (si allega un elenco delle pratiche visionate), solo alcune delle quali non pertinenti al compendio. Di seguito quanto emerso. ANNO DI COSTRUZIONE Durante l'accesso agli atti non è stato possibile trovare alcuna pratica che facesse espresso riferimento alla costruzione della piscina interrata e al fabbricato censito alla p.lla 88. Non si è in possesso di elementi certi per stabilirne l'anno di edificazione limitandosi a indicarne la costruzione prima del 1988 in quanto già presente in una foto satellitare di tale anno. La struttura in muratura censita al mapp 88 sembra essere stata costruita in periodo più recente e sicuramente nel periodo compreso tra il 1988 ed il 2003. REGOLARITA' L. 47/1985 E SMOI In assenza di titolo abilitativo lo scrivente ritiene che le due costruzioni debbano essere ritenute illegittime in quanto, salvo elementi non in possesso dello scrivente e non reperibili con le ordinarie ricerche svolte, puntualizzando inoltre che il loro sedime insiste su terreno gravato da servitù "non aedificandi". La p.lla 27 sub 3 non risulta autorizzato non avendo trovato alcun titolo abilitativo che ne legittimasse la costruzione. Si rimanda al titolo "Regolarità edilizia" del Bene 14 nel quale il locale è inserito. AGIBILITA' Non trovata alcuna pratica DICHIARAZIONE CONFORMITA' IMPIANTI Nessun documento reperito. INSANABILITA' E RIDUZIONE IN PRISTINO. Considerata l'assenza di titolo abilitativo, valutata la presenza di vincolo "non aedificandi" per la superficie sulla quale insistono le costruzioni, lo scrivente ritiene non sanabile e quindi sarà necessaria la riduzione in pristino dell'area cortiva attraverso la demolizione delle opere illegittimamente realizzate. \_OMISSIS\_.

"\_OMISSIS\_"

#### LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 8 - Cappella ubicata a Mantova (MN) - Str. Ostigliese, 38
- Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - str. Ostigliese, 38
- Bene N° 12 - Garage ubicato a Mantova (MN) - Str. Ostigliese, 38
- Bene N° 13 - Locale caldaia, cabina elettrica ubicata a Mantova (MN) - str. Ostigliese, 38
- Bene N° 14 - Deposito ubicato a Mantova (MN) - Str. Ostigliese, 38





- Bene N° 15 - Deposito ubicato a Mantova (MN) - str. Ostigliese, 38
- Bene N° 16 - Deposito ubicato a Mantova (MN) - str. Ostigliese, 38
- Bene N° 17 - Deposito ubicato a Mantova (MN) - str. Ostigliese, 38
- Bene N° 18 - Ufficio ubicato a Mantova (MN) - str. Ostigliese, 38
- Bene N° 19 - Deposito ubicato a Mantova (MN) - str. Ostigliese, 38
- Bene N° 20 - Albergo ubicato a Mantova (MN) - str. Ostigliese, 38. \_OMISSIS\_

**CONFINI**

**BENE N° 8 - CAPPELLA UBICATA A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE, 38**

Vengono riportati di seguito i confini come desunti dalla documentazione catastale e dall'atto di provenienza:

- a nord con le ragioni di cui al mapp. 22;
- a est con le ragioni di cui al mapp. 23 sub 5;
- a sud con le ragioni di cui al mapp. 23 sub 5 e mapp. 27 sub 7;
- a ovest con le ragioni di cui al mapp. 119 e mapp. 22.

**BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE, 38**

Vengono riportati di seguito i confini come desunti dalla documentazione catastale e dall'atto di provenienza:

- a nord con le ragioni di cui ai mapp.li 78 e mapp. 23 sub 8;
- a est con le ragioni di cui al mapp. 23 sub 6 e mapp. 23 sub 7 (ingresso comune al mapp.23/6);
- a sud con le ragioni di cui al mapp. 27 sub 7 (area cortiva comune anche ad altre unità);
- a ovest con le ragioni di cui al mapp. 7 e 22.

**BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE, 38**

Vengono riportati di seguito i confini come desunti dalla documentazione catastale e dall'atto di provenienza:

- a nord con le ragioni di cui al mapp. 119 e mapp. 27 sub 10 (area cortiva comune anche ad altre unità);
- a est con le ragioni di cui ai mapp.li 78 e 23 sub 5;
- a sud con le ragioni di cui ai mapp.li 23 sub. 5 e 7;
- a ovest con le ragioni di cui al mapp. 119.

**BENE N° 13 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE, 38**

Vengono riportati di seguito i confini come desunti dalla documentazione catastale:

- a nord con le ragioni di cui al mapp. 27 sub 10 (area cortiva comune);
- a est con le ragioni di cui al mapp. 27 sub 10 (area cortiva comune);
- a sud con le ragioni di cui ai mapp.li 23 sub 8, 23 sub. 5 e 22;
- a ovest con le ragioni di cui ai mapp.li 22 e 27 sub. 10 (area cortiva comune).

**BENE N° 14 - DEPOSITO UBICATO A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE, 38**

Vengono riportati di seguito i confini come desunti dalla documentazione catastale:

- a nord con le ragioni di cui ai mappali 27 sub 3 (locale tecnico comune), 27 sub 11 e 27 sub. 10 (area cortiva comune);
- a est con le ragioni di cui al mapp. 27 sub. 10 (area cortiva comune);
- a sud con le ragioni di cui al mapp. 27 sub. 11;
- a ovest con le ragioni di cui ai mappali 27 sub 10 (area cortiva comune), 27 sub. 3 (locale termico comune) e 27 sub. 11.

**BENE N° 15 - DEPOSITO UBICATO A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE, 38**

Vengono riportati di seguito i confini come desunti dalla documentazione catastale e dall'atto di provenienza.

In senso N/E/S/O: tutto attorno p.lla 27 sub 10 (area cortiva comune).

**BENE N° 16 - DEPOSITO UBICATO A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE, 38**

Vengono riportati di seguito i confini come desunti dalla documentazione catastale e dall'atto di provenienza.

In senso N/E/S/O: tutto attorno p.lla 27 sub 10 (area cortiva comune).

**BENE N° 17 - DEPOSITO UBICATO A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE, 38**

Vengono riportati di seguito i confini come desunti dalla documentazione catastale:

- a nord con le ragioni di cui al mapp. 28 sub. 4;



- a est con le ragioni di cui ai mapp.li 28 sub. 4 e 27 sub. 10 (area cortiva comune);
- a sud con le ragioni di cui al mapp. 27 sub 10 (area cortiva comune);
- a ovest con le ragioni di cui al mapp .27 sub. 10 (area cortiva comune).

**BENE N° 18 - UFFICIO UBICATO A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE, 38**  
 Vengono riportati di seguito i confini come desunti dalla documentazione catastale:

- a nord con le ragioni di cui al mapp. 27 sub 10 (area cortiva comune);
- a est con le ragioni di cui al mapp. 27 sub 10 (area cortiva comune);
- a sud con le ragioni di cui al mapp. 28 sub. 4;
- a ovest con le ragioni di cui al mapp. 27 sub 10 (area cortiva comune).

**BENE N° 19 - DEPOSITO UBICATO A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE, 38**  
 Vengono riportati di seguito i confini come desunti dalla documentazione catastale:

- a nord con le ragioni di cui al mapp. 28 sub 3;
- a est con le ragioni di cui al mapp. 27 sub 10 (area cortiva comune);
- a sud con le ragioni di cui ai mappali 27 sub. 10 (area cortiva comune) e 28 sub. 1;
- a ovest con le ragioni di cui al mapp. 27 sub 10 (area cortiva comune).

**BENE N° 20 - ALBERGO UBICATO A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE, 38**  
 Vengono riportati di seguito i confini come desunti dalla documentazione catastale  
 Per il mapp. 25 sub. 3:

- a nord con le ragioni di cui al mapp. 27 sub. 10 (area cortiva comune);
- a est con le ragioni di cui al mapp. 27 sub. 10 (area cortiva comune);
- a sud con le ragioni di cui ai mappali 27 sub. 10 (area cortiva comune) e 27 sub 7 (area cortiva comune)
- a ovest con le ragioni di cui ai mappali 24 sub. 2 e 27 sub 10 (area cortiva comune).

Per il mapp. 27 sub. 11:

- a nord con le ragioni di cui al mapp. 27 sub. 8;
- a est con le ragioni di cui al mapp. 27 sub. 10 (area cortiva comune);
- a sud con le ragioni di cui al mapp. 27 sub. 10 (area cortiva comune);
- a ovest con le ragioni di cui al mapp. 27 sub 10 (area cortiva comune).

\_OMISSIS\_

DATI CATASTALI

**BENE N° 8 - CAPPELLA UBICATA A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE, 38** \_OMISSIS\_

*Corrispondenza catastale*

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

**BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE, 38**

\_OMISSIS\_

*Corrispondenza catastale*

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

**BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE, 38** \_OMISSIS\_

*Corrispondenza catastale*

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

**BENE N° 13 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE, 38** \_OMISSIS\_

*Corrispondenza catastale*

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

**BENE N° 14 - DEPOSITO UBICATO A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE, 38** \_OMISSIS\_

*Corrispondenza catastale*

*Non sussiste corrispondenza catastale.*

*Non sussiste corrispondenza catastale rispetto allo stato di fatto in quanto sul posto è presente piccolo soppalco metallico, non sanabile e quindi da rimuovere per riportare in pristino la situazione precedente.*

**BENE N° 15 - DEPOSITO UBICATO A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE, 38** \_OMISSIS\_



*Corrispondenza catastale*

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

*BENE N° 16 - DEPOSITO UBICATO A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE, 38 \_OMISSIS\_*

*Corrispondenza catastale*

*Non sussiste corrispondenza catastale.*

*La planimetria riporta lo stato di fatto ma si precisa che la situazione attuale non è urbanisticamente sanabile a causa di abusi che modificheranno la superficie coperta. Dopo la riduzione in pristino delle porzioni edificate in assenza di titolo abilitativo sarà necessaria una pratica Pregeo per aggiornamento mappa ed un docfa di variazione per la corretta denuncia dell'unità. Considerata l'insanabilità dello stato di fatto e la necessità della riduzione in pristino non si è ritenuto opportuno aggiornare la situazione catastale rimandando detta operazione all'aggiudicatario che effettuerà la variazione successivamente alla demolizione della porzione illegittima.*

*BENE N° 17 - DEPOSITO UBICATO A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE, 38 \_OMISSIS\_*

*Corrispondenza catastale*

*Non sussiste corrispondenza catastale.*

*La planimetria riporta lo stato di fatto ma si precisa che la situazione attuale non corrisponde alla situazione legittimata che vede l'immobile aperto sul lato ovest. Dopo la riduzione in pristino dei tamponamenti a ovest sarà necessaria una pratica docfa di variazione per la corretta denuncia dell'unità. Considerando i lavori per riportare la conformità urbanistica successivamente all'aggiudicazione non si è ritenuto opportuno aggiornare la situazione catastale rimandando detta operazione all'aggiudicatario che effettuerà la variazione successivamente alla demolizione delle strutture illegittime.*

*BENE N° 18 - UFFICIO UBICATO A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE, 38 \_OMISSIS\_*

*Corrispondenza catastale*

*Non sussiste corrispondenza catastale.*

*La planimetria riporta lo stato di fatto ma si precisa che la situazione attuale non è urbanisticamente sanabile a causa di abusi che modificheranno la superficie coperta. Dopo la riduzione in pristino delle porzioni edificate in assenza di titolo abilitativo sarà necessaria una pratica Pregeo per aggiornamento mappa ed un docfa di variazione per la corretta denuncia dell'unità. Nella variazione dovrà essere inoltre variata la destinazione d'uso dell'unità per le ragioni meglio descritte nel capitolo "Regolarità edilizia". Considerata l'insanabilità dello stato di fatto e la necessità della riduzione in pristino non si è ritenuto opportuno aggiornare la situazione catastale rimandando detta operazione all'aggiudicatario che effettuerà la variazione successivamente alla demolizione della porzione illegittima.*

*BENE N° 19 - DEPOSITO UBICATO A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE, 38 \_OMISSIS\_*

*Corrispondenza catastale*

*Non sussiste corrispondenza catastale.*

*La planimetria riporta lo stato di fatto (con le destinazioni coerenti al vigente regolamento d'igiene e strumento urbanistico) ma si precisa che la situazione attuale non è urbanisticamente sanabile a causa di abusi che modificheranno la superficie coperta. Dopo la riduzione in pristino delle porzioni edificate in assenza di titolo abilitativo sarà necessaria una pratica Pregeo per aggiornamento mappa ed un docfa di variazione per la corretta denuncia dell'unità. Considerata l'insanabilità dello stato di fatto e la necessità della riduzione in pristino non si è ritenuto opportuno aggiornare la situazione catastale rimandando detta operazione all'aggiudicatario che effettuerà la variazione successivamente alla demolizione della porzione illegittima.*

*BENE N° 20 - ALBERGO UBICATO A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE, 38 \_OMISSIS\_*

*Corrispondenza catastale*

*Non sussiste corrispondenza catastale. L'immobile è stato riaccatastato in data 10/02/2022 docfa prot. MN0004492*

*PRECISAZIONI*

*BENE N° 8 - CAPPELLA UBICATA A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE, 38*

*A) IN MERITO A DIFFORMITA' CATASTALI.*

*Si rimanda a quanto dettagliatamente riportato nel Titolo "Dati catastali".*



**B) IN MERITO A DIFFORMITA' URBANISTICHE.**

Non esiste alcun titolo abilitativo tra i documenti del Comune di Mantova pertanto viene assunta la planimetria catastale precedente l'aggiornamento eseguito dallo scrivente per la verifica di eventuali difformità. Ciò premesso si rilevavano piccole difformità tra lo stato di fatto e quello assunto come autorizzato che riguardavano: ridimensionamento proiezione campanile. Le difformità risultano sanabili. Si rimanda a quanto dettagliatamente riportato nel titolo "Regolarità Edilizia".

**C) IN MERITO ALLA SITUAZIONE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO.**

L'immobile risultava occupato dai normali mobili e arredi tipici di locali destinati al culto.

**D) IN MERITO A VIZI OCCULTI, MATERIALI PERICOLOSI, ETC.**

Si precisa che il sopralluogo effettuato è stato di tipo ricognitivo senza procedere a verifiche di tipo invasivo e/o adoperando qualsiasi sistema che potesse alterare lo stato dei luoghi, non sono state svolte indagini all'interno dell'area cortiva sotto lo strato vegetale, non sono state svolte prove diagnostiche per la verifica di aspetti strutturali o quant'altro, pertanto lo scrivente si solleva dalla responsabilità legata a eventuali presenze di vizi, difetti, materiali da costruzione di tipo pericoloso/nocivo etc. e qualsiasi altro elemento non riscontrabile sul posto e che dovesse emergere in futuro ma non relazionato.

**BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE, 38**

Si riporta quanto rilevato dal Geom. M. Tosi:

**A) IN MERITO A DIFFORMITA' URBANISTICHE.**

Non esiste alcun titolo abilitativo tra i documenti del Comune di Mantova. Lo scrivente non è stato in grado di reperire la planimetria antecedente a quella in atti prima dell'aggiornamento depositato dallo stesso. Dalla lettura delle visure catastali si riconosce comunque una situazione difforme rispetto a quella di fatto. **IN CASO DI CONFERMATA IMPOSSIBILITA' DI REPERIMENTO PLN ORIGINALE SI FACCIA RIFERIMENTO ALLA PLN IN ATTI PRIMA DELL'AGGIORNAMENTO (VEDASI ALLEGATI) NELLA QUALE NON SI RISCONTRANO DIFFORMITA'.** Si rimanda a quanto dettagliatamente riportato nel titolo "Regolarità Edilizia".

**B) IN MERITO ALLA SITUAZIONE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO.**

L'immobile risultava occupato dai figli del titolare della Ditta Esecutata. L'immobile si presentava completamente arredato. Si rimanda al titolo "Stato di occupazione".

**C) IN MERITO A VIZI OCCULTI, MATERIALI PERICOLOSI, ETC.**

Si precisa che il sopralluogo effettuato è stato di tipo ricognitivo senza procedere a verifiche di tipo invasivo e/o adoperando qualsiasi sistema che potesse alterare lo stato dei luoghi, compreso lo spostamento dell'arredo addossato alla muratura, non sono state svolte indagini all'interno dell'area cortiva sotto lo strato vegetale, non sono state svolte prove diagnostiche per la verifica di aspetti strutturali o quant'altro, pertanto lo scrivente si solleva dalla responsabilità legata a eventuali presenze di vizi, difetti, materiali da costruzione di tipo pericoloso/nocivo etc. e qualsiasi altro elemento non riscontrabile sul posto e che dovesse emergere in futuro ma non relazionato.

**D) IN MERITO ALL'IMPIANTO TERMICO.**

L'impianto termosanitario è alimentato da centrale a biomassa ricavata nell'immobile censito alla p.lla 78.

Precedentemente alla realizzazione di tale impianto l'immobile era servito da impianto autonomo con generatore installato in locale non comunicante e accessibile dall'area cortiva esclusiva; dell'impianto abbandonato non si conosce lo stato di funzionamento.

**E) IN MERITO AD ALLACCIAMENTI ALLA PUBBLICA UTENZA.**

La parte eseguita riferiva allo scrivente di attingere acqua da pozzo ardesiano realizzato nella proprietà (veniva riferito allo scrivente che risultano operativi tre pozzi ma non veniva indicata la posizione degli stessi); di essere collegato al servizio pubblico per la corrente elettrica; di non essere allacciato all'impianto gas metano pubblico.

**F) IN MERITO ALLO SCARICO DELLE ACQUE REFLUE**

Non è stato possibile verificare la tipologia ed il sistema di smaltimento dei reflui provenienti dalle utenze.

**G) IN MERITO ALL'AREA CORTIVA DI PERTINENZA .**

Nell'area cortiva di pertinenza sono presenti dei "coperchi" con finitura in piaste di porfido come la restante superficie. La parte eseguita riferiva allo scrivente di essere tombini di ispezione per



*l'impianto fognario dell'unità periziata e di altre unità abitative (non si è al corrente di quali con precisione).*

**BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE, 38**

*Si riporta quanto rilevato dal Geom. M. Tosi:*

**A) IN MERITO A DIFFORMITA' URBANISTICHE.**

*Non esiste alcun titolo abilitativo tra i documenti del Comune di Mantova pertanto viene assunta la planimetria catastale in atti non rilevando difformità tra lo stato di fatto e l'elaborato. Si rimanda a quanto dettagliatamente riportato nel titolo "Regolarità Edilizia".*

**B) IN MERITO ALLA SITUAZIONE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO.**

*L'immobile risultava libero da persone ma occupato da oggetti e attrezzatura. Si rimanda al titolo "Stato di occupazione".*

**C) IN MERITO A VIZI OCCULTI, MATERIALI PERICOLOSI, ETC.**

*Si precisa che il sopralluogo effettuato è stato di tipo ricognitivo senza procedere a verifiche di tipo invasivo e/o adoperando qualsiasi sistema che potesse alterare lo stato dei luoghi, compreso lo spostamento dell'arredo addossato alla muratura, lo spostamento di materiale stoccato, non sono state svolte indagini all'interno dell'area cortiva sotto lo strato vegetale, non sono state svolte prove diagnostiche per la verifica di aspetti strutturali o quant'altro, pertanto lo scrivente si solleva dalla responsabilità legata a eventuali presenze di vizi, difetti, materiali da costruzione di tipo pericoloso/nocivo etc. e qualsiasi altro elemento non riscontrabile sul posto e che dovesse emergere in futuro ma non relazionato.*

**BENE N° 13 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE, 38**

*Si riporta quanto rilevato dal Geom. M. Tosi:*

**A) IN MERITO ALLO STATO DEI LUOGHI/FINITURA.**

*I locali disposti su due piani fuori terra risultano concessionati quali locali tecnici sebbene nello stato di fatto non siano presenti elementi riconducibili a tale funzione. Lo scrivente non ha comunque ritenuto opportuno considerare varianti in sanatoria per destinazione d'uso supponendo che possano essere oggetto di completamento impiantistico secondo tale destinazione.*

**B) IN MERITO ALL'IMPIANTO BIOMASSA INSTALLATO.**

*Da colloquio con la parte esecutata si apprende che l'impianto a biomassa è al servizio dell'intero compendio attraverso impianto centralizzato. Non si conosce il tracciato delle dorsali. Il valore dell'impianto è stato opportunamente considerato come "comodo" nell'attribuzione del prezzo unitario secondo ordinarietà pertanto non si troverà mai la quantificazione dello stesso preso singolarmente.*

**C) IN MERITO ALLA PENSILINA A COPERTURA DELLA SCALA COLLEGAMENTO PIANO INTERRATO.**

*La scala di accesso al locale interrato è stata coperta con una struttura provvisoria in policarbonato che, non essendo oggetto di titolo abilitativo, andrà rimossa.*

**D) IN MERITO A VINCOLI DI INEDIFICABILITA'**

*Il volume chiuso ricavato a nord del porticato è stato edificato su area (ORIGINARIA P.LLA 21) interessata da vincolo perpetuo di servitù "non aedificandi" istituito a favore del Comune di Mantova con atto del del 06/07/1979 n. rep. 263081/6271 Dott. Notaio Nicola Aliberti, trascritto a Mantova il 6 agosto 1979 ai nn. 6016/4340 (si confronti l'allegato all'atto con attuale estratto di mappa). Il giorno 15/11/2019 lo scrivente si incontrava con tecnico del UT Comune di Mantova per confronto sulla situazione riscontrata; il tecnico confermava la possibilità di traslare su altra area libera da vincoli la superficie corrispondente al sedime del fabbricato realizzato su porzione inedificabile senza conseguenze legate alla legittimità dei titoli abilitativi. Ciò premesso sarà necessario, attraverso atto notarile, vincolare porzione di area cortiva p.lla 27/10, limitatamente a superficie libera da vincoli, gravando da servitù "non aedificandi" una superficie pari a quella occupata dalla p.lla 78 su ex p.lla 20 (si vincoli la superficie di sedime della p.lla 78 costruita sulla p.lla 21 vincolata nel 1979).*

**E) IN MERITO A VINCOLI DI DESTINAZIONE D'USO**

*Con atto del 23/05/2007 rep 70879 rogante Dott. Notaio Araldi Omero si costituiva vincolo di destinazione con impegno a mantenere il fabbricato al servizio dell'attività agricola.*

**BENE N° 14 - DEPOSITO UBICATO A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE, 38**



**A) IN MERITO A DIFFORMITA' URBANISTICHE.**

*Esistono difformità urbanistiche, alcune di tipo sanabile ed in particolare: discrepanze nelle forometrie dei prospetti e creazione di locali tecnici accessibili dall'esterno; sono inoltre presenti difformità di tipo non sanabile quale solaio in ferro tipo soppalco. Si rimanda a quanto dettagliatamente riportato nel titolo "Regolarità Edilizia".*

**B) IN MERITO ALLA SITUAZIONE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO.**

*L'immobile risultava libero da persone ma occupato da oggetti, attrezzatura, mezzi. Si rimanda al titolo "Stato di occupazione".*

**C) IN MERITO A VIZI OCCULTI, MATERIALI PERICOLOSI, ETC.**

*Si precisa che il sopralluogo effettuato è stato di tipo ricognitivo senza procedere a verifiche di tipo invasivo e/o adoperando qualsiasi sistema che potesse alterare lo stato dei luoghi, compreso lo spostamento dell'arredo addossato alla muratura, spostamento materiale o attrezzatura stoccata, non sono state svolte indagini all'interno dell'area cortiva sotto lo strato vegetale, non sono state svolte prove diagnostiche per la verifica di aspetti strutturali o quant'altro, pertanto lo scrivente si solleva dalla responsabilità legata a eventuali presenze di vizi, difetti, materiali da costruzione di tipo pericoloso/nocivo etc. e qualsiasi altro elemento non riscontrabile sul posto e che dovesse emergere in futuro ma non relazionato.*

**D) IN MERITO ALLA SUSSISTENZA DEI REQUISITI DI RURALITA' NON ATTRIBUITI IN FASE DI RIACCATAMENTO.**

*Si rimanda al titolo "Dati Catastali" del Bene 8 con particolare attenzione alle indicazioni di cui al paragrafo "precisazioni importanti rivolte a esecutato e/o aggiudicatario".*

**E) IN MERITO A INTERFERENZA TRA SEDIME E VINCOLO "NON AEDIFICANDI"**

*Porzione del fabbricato, da confronto con allegato ad atto di vincolo perpetuo servitù "non aedificandi" istituito a favore del Comune di Mantova con atto del del 06/07/1979 n. rep. 263081/6271 Dott. Notaio Nicola Aliberti, trascritto a Mantova il 6 agosto 1979 ai nn. 6016/4340 (si confronti l'allegato all'atto con attuale estratto di mappa) risulta interferente con il fabbricato. Si precisa che l'immobile, da accesso atti presso archivio Comune di Mantova, risulta edificato prima della costituzione del vincolo (si veda certificazione a firma sindaco protempore che riporta la data di inizio lavori del 11/10/1966) pertanto si ritiene che la mappa utilizzata per il vincolo non sia aggiornata. Si sottolinea comunque che il vincolo di cui sopra interessa fabbricati di altra proprietà*

**BENE N° 15 - DEPOSITO UBICATO A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE, 38**

*Si riporta quanto rilevato dal Geom. M. Tosi:*

**A) IN MERITO A DIFFORMITA' URBANISTICHE.**

*Esistono difformità urbanistiche di tipo sanabile ma vincolate all'esistenza di titolo di Imprenditore Agricolo Principale da parte del richiedente; in particolare: discrepanze riguardanti l'altezza del fabbricato e leggera differenza nelle misure del sedime. Si rimanda a quanto dettagliatamente riportato nel titolo "Regolarità Edilizia".*

**B) IN MERITO ALLA SITUAZIONE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO.**

*L'immobile risultava libero da persone ma occupato da oggetti, attrezzatura, mezzi. Si rimanda al titolo "Stato di occupazione".*

**C) IN MERITO A VIZI OCCULTI, MATERIALI PERICOLOSI, ETC.**

*Si precisa che il sopralluogo effettuato è stato di tipo ricognitivo senza procedere a verifiche di tipo invasivo e/o adoperando qualsiasi sistema che potesse alterare lo stato dei luoghi, non sono state svolte indagini all'interno dell'area cortiva sotto lo strato vegetale, non sono state svolte prove diagnostiche per la verifica di aspetti strutturali o quant'altro, pertanto lo scrivente si solleva dalla responsabilità legata a eventuali presenze di vizi, difetti, materiali da costruzione di tipo pericoloso/nocivo etc. e qualsiasi altro elemento non riscontrabile sul posto e che dovesse emergere in futuro ma non relazionato.*

**D) IN MERITO ALLA SUSSISTENZA DEI REQUISITI DI RURALITA' NON ATTRIBUITI IN FASE DI RIACCATAMENTO.**

*Si rimanda al titolo "Dati Catastali" del Bene 8 con particolare attenzione alle indicazioni di cui al paragrafo "precisazioni importanti rivolte a esecutato e/o aggiudicatario".*

**BENE N° 16 - DEPOSITO UBICATO A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE, 38**

*Su riporta quanto rilevato dal Geom. M. Tosi:*



**A) IN MERITO A DIFFORMITA' URBANISTICHE.**

*Esistono difformità urbanistiche la cui eventuale possibilità di regolarizzazione comporterebbe un costo maggiore a quello da sostenere per la demolizione dello stesso. Si rimanda a quanto dettagliatamente riportato nel titolo "Regolarità Edilizia".*

**B) IN MERITO ALLA SITUAZIONE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO.**

*L'immobile risultava libero da persone ma occupato da oggetti, attrezzatura, mezzi. Si rimanda al titolo "Stato di occupazione".*

**C) IN MERITO A VIZI OCCULTI, MATERIALI PERICOLOSI, ETC.**

*Si precisa che il sopralluogo effettuato è stato di tipo ricognitivo senza procedere a verifiche di tipo invasivo e/o adoperando qualsiasi sistema che potesse alterare lo stato dei luoghi, non sono state svolte indagini all'interno dell'area cortiva sotto lo strato vegetale, non sono state svolte prove diagnostiche per la verifica di aspetti strutturali o quant'altro, pertanto lo scrivente si solleva dalla responsabilità legata a eventuali presenze di vizi, difetti, materiali da costruzione di tipo pericoloso/nocivo etc. e qualsiasi altro elemento non riscontrabile sul posto e che dovesse emergere in futuro ma non relazionato.*

**BENE N° 17 - DEPOSITO UBICATO A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE, 38**

*Si riporta quanto rilevato dal Geom. M. Tosi:*

**A) IN MERITO A DIFFORMITA' URBANISTICHE.**

*Non è stato possibile visionare titoli abilitativi o altri documenti che mostrino lo storico dell'immobile ma, con riferimento alla perizia allegata all'atto costitutivo del 11/11/1982 rep. 43471 Dott Notaio Lodigiani Sergio redatta il 04/11/1982, si legge che il fabbricato p.lla 28: "nella sua originaria struttura è porticato in muratura di 3 campate, aperte verso ovest, cui è stata aggiunta a mezzogiorno una costruzione analoga chiusa, di dimensioni corrispondenti; il tutto per una superficie coperta di mq 190; sul lato Sud dell'ala più recente è ubicato un piccolo rustico adibito a pollaio". Ciò premesso si desume che il Bene 17 era già presente nel 1982 sebbene non sia chiaro allo scrivente l'anno di costruzione, ma non si trattava di volume chiuso. Lo scrivente ritiene che riportare in pristino la struttura attraverso la demolizione dei tamponamenti tra i pilastri esistente sia economicamente più conveniente rispetto alle operazioni di sanatoria.*

*Si rimanda a quanto dettagliatamente riportato nel titolo "Regolarità Edilizia".*

**B) IN MERITO ALLA SITUAZIONE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO.**

*L'immobile risultava libero da persone ma occupato da oggetti, attrezzatura. Si rimanda al titolo "Stato di occupazione".*

**C) IN MERITO A VIZI OCCULTI, MATERIALI PERICOLOSI, ETC.**

*Si precisa che il sopralluogo effettuato è stato di tipo ricognitivo senza procedere a verifiche di tipo invasivo e/o adoperando qualsiasi sistema che potesse alterare lo stato dei luoghi, non sono state svolte indagini all'interno dell'area cortiva sotto lo strato vegetale, non è stato spostato il materiale stoccato all'interno, non sono state svolte prove diagnostiche per la verifica di aspetti strutturali o quant'altro, pertanto lo scrivente si solleva dalla responsabilità legata a eventuali presenze di vizi, difetti, materiali da costruzione di tipo pericoloso/nocivo etc. e qualsiasi altro elemento non riscontrabile sul posto e che dovesse emergere in futuro ma non relazionato.*

**BENE N° 18 - UFFICIO UBICATO A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE, 38**

*Si riporta quanto rilevato dal Geom. M. Tosi:*

**A) IN MERITO A DIFFORMITA' URBANISTICHE.**

*Esistono difformità urbanistiche che riguardano porzione dell'unità censita alla p.lla 28 sub 3. Come relazionato nel titolo "Regolarità Edilizia" non risulta possibile sanare per le ragioni descritte e pertanto sarà necessaria la demolizione delle appendici addossate al fronte est. Si rimanda a quanto dettagliatamente riportato nel titolo "Regolarità Edilizia".*

**B) IN MERITO ALL'ATTUALE DESTINAZIONE D'USO.**

*Catastalmente l'unità risulta censita come uffici ma per i motivi meglio relazionati nel titolo "Regolarità Edilizia" detta destinazione non risulta coerente e attribuibile pertanto i locali dovranno essere considerati depositi. Si rimanda a quanto dettagliatamente riportato nel titolo "Regolarità Edilizia".*

**C) IN MERITO ALLA SITUAZIONE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO.**

*L'immobile risultava libero da persone ma occupato da mobili, oggetti, attrezzatura, documenti della parte esecutata. Si rimanda al titolo "Stato di occupazione".*



**D) IN MERITO A VIZI OCCULTI, MATERIALI PERICOLOSI, ETC.**

*Si precisa che il sopralluogo effettuato è stato di tipo ricognitivo senza procedere a verifiche di tipo invasivo e/o adoperando qualsiasi sistema che potesse alterare lo stato dei luoghi, compreso lo spostamento dell'arredo addossato alla muratura, non sono state svolte indagini all'interno dell'area cortiva sotto lo strato vegetale, non sono state svolte prove diagnostiche per la verifica di aspetti strutturali o quant'altro, pertanto lo scrivente si solleva dalla responsabilità legata a eventuali presenze di vizi, difetti, materiali da costruzione di tipo pericoloso/nocivo etc. e qualsiasi altro elemento non riscontrabile sul posto e che dovesse emergere in futuro ma non relazionato.*

**F) IN MERITO ALLO SCARICO DELLE ACQUE REFLUE.**

*Le porzioni oggetto di demolizione per illegittimità sono in parte adibite a servizi igienici: non è stato possibile verificare la tipologia ed il sistema di smaltimento dei reflui provenienti dalle utenze.*

**BENE N° 19 - DEPOSITO UBICATO A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE, 38**

*Si riporta quanto rilevato dal Geom. M. Tosi:*

**A) IN MERITO A DIFFORMITA' URBANISTICHE.**

*Esistono difformità urbanistiche che riguardano porzione dell'unità censita alla p.lla 28 sub 4. Come relazionato nel titolo "Regolarità Edilizia" non risulta possibile sanare per le ragioni descritte e pertanto sarà necessaria la demolizione delle appendici addossate al fronte est. Si rimanda a quanto dettagliatamente riportato nel titolo "Regolarità Edilizia".*

**B) IN MERITO ALL'ATTUALE DESTINAZIONE D'USO.**

*Catastalmente l'unità risulta censita come deposito ma in loco gli spazi sono adibiti ad alloggi; per i motivi meglio relazionati nel titolo "Regolarità Edilizia" l'uso attualmente svolto non risulta idoneo pertanto i locali dovranno essere considerati come da destinazione catastale. Si rimanda a quanto dettagliatamente riportato nel titolo "Regolarità Edilizia".*

**C) IN MERITO ALLA SITUAZIONE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO.**

*L'immobile risultava libero da persone ma occupato da mobili, oggetti, attrezzatura della parte esecutata. Si rimanda al titolo "Stato di occupazione".*

**D) IN MERITO A VIZI OCCULTI, MATERIALI PERICOLOSI, ETC.**

*Si precisa che il sopralluogo effettuato è stato di tipo ricognitivo senza procedere a verifiche di tipo invasivo e/o adoperando qualsiasi sistema che potesse alterare lo stato dei luoghi, compreso lo spostamento dell'arredo addossato alla muratura, non sono state svolte indagini all'interno dell'area cortiva sotto lo strato vegetale, non sono state svolte prove diagnostiche per la verifica di aspetti strutturali o quant'altro, pertanto lo scrivente si solleva dalla responsabilità legata a eventuali presenze di vizi, difetti, materiali da costruzione di tipo pericoloso/nocivo etc. e qualsiasi altro elemento non riscontrabile sul posto e che dovesse emergere in futuro ma non relazionato.*

**F) IN MERITO ALLO SCARICO DELLE ACQUE REFLUE.**

*La porzione oggetto di demolizione per illegittimità è adibita a servizio igienico mentre all'interno del locale al piano terra è presente una cucina: non è stato possibile verificare la tipologia ed il sistema di smaltimento dei reflui e scarichi provenienti dalle utenze.*

**G) IN MERITO ALLA SUSSISTENZA DEI REQUISITI DI RURALITA' NON ATTRIBUITI IN FASE DI RIACCATASTAMENTO.**

*Si rimanda al titolo "Dati Catastali" del Bene 8 con particolare attenzione alle indicazioni di cui al paragrafo "precisazioni importanti rivolte a esecutato e/o aggiudicatario".*

**BENE N° 20 - ALBERGO UBICATO A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE, 38**

*Si riporta quanto rilevato dal Geom. M. Tosi:*

**A) IN MERITO A DIFFORMITA' URBANISTICHE.**

*Esistono difformità urbanistiche di tipo sanabile ed in particolare: apertura di passaggio in tramezza dell'alloggio al piano terra zona nord/est; realizzazione ripostiglio sotto scala al piano terra, realizzazione di divisorie al piano primo nell'appartamento nord/est. Si rimanda a quanto dettagliatamente riportato nel titolo "Regolarità Edilizia".*

**B) IN MERITO ALLA SITUAZIONE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO.**

*L'immobile risultava libero da persone ma completamente arredato ed utilizzato dalla clientela dell'attività di affittacamere. Si rimanda al titolo "Stato di occupazione".*

**C) IN MERITO A VIZI OCCULTI, MATERIALI PERICOLOSI, ETC.**

*Si precisa che il sopralluogo effettuato è stato di tipo ricognitivo senza procedere a verifiche di tipo*





*invasivo e/o adoperando qualsiasi sistema che potesse alterare lo stato dei luoghi, compreso lo spostamento dell'arredo addossato alla muratura, non sono state svolte indagini all'interno dell'area cortiva sotto lo strato vegetale, non sono state svolte prove diagnostiche per la verifica di aspetti strutturali o quant'altro, pertanto lo scrivente si solleva dalla responsabilità legata a eventuali presenze di vizi, difetti, materiali da costruzione di tipo pericoloso/nocivo etc. e qualsiasi altro elemento non riscontrabile sul posto e che dovesse emergere in futuro ma non relazionato.*

**D) IN MERITO ALLA SUSSISTENZA DEI REQUISITI DI RURALITA' NON ATTRIBUITI IN FASE DI RIACCATAMENTO.**

*Si rimanda al titolo "Dati Catastali" del Bene 8 con particolare attenzione alle indicazioni di cui al paragrafo "precisazioni importanti rivolte a esecutato e/o aggiudicatario".*

**E) IN MERITO AD ALLACCIAMENTI ALLA PUBBLICA UTENZA.**

*La parte eseguita riferiva allo scrivente di attingere acqua da pozzo ardesiano realizzato nella proprietà (veniva riferito allo scrivente che risultano operativi tre pozzi ma non veniva indicata la posizione degli stessi); di essere collegato al servizio pubblico per la corrente elettrica; di non essere allacciato all'impianto gas metano pubblico.*

**F) IN MERITO ALLO SCARICO DELLE ACQUE REFLUE.**

*Non è stato possibile verificare la tipologia ed il sistema di smaltimento dei reflui provenienti dalle utenze.*

**G) IN MERITO A VINCOLI DI DESTINAZIONE D'USO.**

*1) Con riferimento alla concessione n. 134/97, prot. 5960 del 21/07/1997, elenco prescrizioni punto 4: "che venga rispettato quanto contenuto nell'atto di vincolo in premessa citato" e si rimanda all'atto di vincolo di destinazione del notaio dott. Araldi Omero n. 47538 di rep. e n. 7279 registrato a Suzzara il 20/05/1997 nel quale si legge: "si obbliga a mantenere al servizio dell'attività agricola la destinazione dell'immobile oggetto della concessione edilizia".*

*2) Con atto del 12/01/2001 rep 58441 rogante Dott. Notaio Araldi Omero si costituiva vincolo di destinazione con impegno a mantenere il fabbricato al servizio dell'attività agricola. \_ OMISSIS \_  
PARTI COMUNI*

**BENE N° 8 - CAPPELLA UBICATA A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE, 38**

*Come desumibile dai precedenti elaborati planimetrici, uniti e aggiornati in unico elaborato depositato in fase di variazione descritta nel titolo "Dati Catastali" del bene 8, sono beni comuni al Bene:*

*p.lla 27 sub 3: locali tecnici, comuni alle p.lle 7, 23/5, 23/6, 24/2, 25/2, 27/8, 27/9, 28/3, 28/4, 30/1;*

*p.lla 27 sub 7: area cortiva con piscina,-graffata a p.lla 88, comune a p.lle 7, 23/5, 23/6, 24/2;*

*p.lla 27 sub 10: spazio di manovra, comune a p.lle 7, 22, 23/5, 23/6, 24/2, 25/2, 27/8, 27/9, 28/1, 28/3, 28/4,p.lla 88: spazio porticato, grffato a p.lla 27/7, comune a p.lle 7, 23/5, 23/6, 24/2.*

*Si fa espressamente rimando all'elaborato planimetrico e relativo elenco subalterni aggiornato e allegato alla presente perizia.*

*Risultano inoltre comuni gli impianti elettrici, gli impianti di riscaldamento alimentati da centrale termica a biomassa installata nell'unità immobiliare censita al mappale 78, gli impianti idrici e sanitari per i quali la proprietà non è stata in grado di fornire allo scrivente indicazioni dettagliate sulla posizione delle dorsali sotto traccia.*

**BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE, 38**

*Come desumibile dai precedenti elaborati planimetrici, uniti e aggiornati in unico elaborato depositato in fase di variazione descritta nel titolo "Dati Catastali" del bene 8, sono beni comuni al bene:*

*p.lla 23 sub 7: ingresso, comune a p.lle 23/5, 23/6;*

*p.lla 27 sub 3: locali tecnici, comuni alle p.lle 7, 23/5, 23/6, 24/2, 25/2, 27/8, 27/9, 28/3, 28/4, 30/1;*

*p.lla 27 sub 7: area cortiva con piscina,-graffata a p.lla 88, comune a p.lle 7, 23/5, 23/6, 24/2;*

*p.lla 27 sub 10: spazio di manovra, comune a p.lle 7, 22, 23/5, 23/6, 24/2, 25/2, 27/8, 27/9, 28/1, 28/3, 28/4, 30/1, 87, 78;*

*p.lla 88: spazio porticato, grffato a p.lla 27/7, comune a p.lle 7, 23/5, 23/6, 24/2.*

*Si fa espressamente rimando all'elaborato planimetrico e relativo elenco subalterni aggiornato e allegato alla presente perizia.*

*Risultano inoltre comuni gli impianti elettrici, gli impianti di riscaldamento alimentati da centrale termica a biomassa installata nell'unità immobiliare censita al mappale 78, gli impianti idrici e*



sanitari per i quali la proprietà non è stata in grado di fornire allo scrivente indicazioni dettagliate sulla posizione delle dorsali sotto traccia.

**BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE, 38**

Come desumibile dai precedenti elaborati planimetrici, uniti e aggiornati in unico elaborato depositato in fase di variazione descritta nel titolo "Dati Catastali" del bene 8, sono beni comuni al bene:

p.lla 27 sub 10: spazio di manovra, comune a p.lle 7, 22, 23/5, 23/6, 24/2, 25/2, 27/8, 27/9, 28/1, 28/3, 28/4, 30/1, 87, 78.

Si fa espressamente rimando all'elaborato planimetrico e relativo elenco subalterni aggiornato e allegato alla presente perizia.

**BENE N° 13 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE, 38**

Come desumibile dai precedenti elaborati planimetrici, uniti e aggiornati in unico elaborato depositato in fase di variazione descritta nel titolo "Dati Catastali" del bene 8, sono beni comuni al bene:

p.lla 27 sub 10: spazio di manovra, comune a p.lle 7, 22, 23/5, 23/6, 24/2, 25/2, 27/8, 27/9, 28/1, 28/3, 28/4, 30/1, 87, 78;

Si fa espressamente rimando all'elaborato planimetrico e relativo elenco subalterni aggiornato e allegato alla presente perizia.

**BENE N° 14 - DEPOSITO UBICATO A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE, 38**

Come desumibile dai precedenti elaborati planimetrici, uniti e aggiornati in unico elaborato depositato in fase di variazione descritta nel titolo "Dati Catastali" del bene 8, sono beni comuni al bene:

p.lla 27 sub 3: locali tecnici, comuni alle p.lle 7, 23/5, 23/6, 24/2, 25/2, 27/8, 27/9, 28/3, 28/4, 30/1;

p.lla 27 sub 10: spazio di manovra, comune a p.lle 7, 22, 23/5, 23/6, 24/2, 25/2, 27/8, 27/9, 28/1, 28/3, 28/4, 30/1, 87, 78;

Si fa espressamente rimando all'elaborato planimetrico e relativo elenco subalterni aggiornato e allegato alla presente perizia.

Risultano inoltre comuni gli impianti elettrici, gli impianti idrici e sanitari per i quali la proprietà non è stata in grado di fornire allo scrivente indicazioni dettagliate sulla posizione delle dorsali sotto traccia.

**BENE N° 15 - DEPOSITO UBICATO A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE, 38**

Come desumibile dai precedenti elaborati planimetrici, uniti e aggiornati in unico elaborato depositato in fase di variazione descritta nel titolo "Dati Catastali" del bene 8, sono beni comuni al bene:

p.lla 27 sub 3: locali tecnici, comuni alle p.lle 7, 23/5, 23/6, 24/2, 25/2, 27/8, 27/9, 28/3, 28/4, 30/1;

p.lla 27 sub 10: spazio di manovra, comune a p.lle 7, 22, 23/5, 23/6, 24/2, 25/2, 27/8, 27/9, 28/1, 28/3, 28/4, 30/1, 87, 78.

Si fa espressamente rimando all'elaborato planimetrico e relativo elenco subalterni aggiornato e allegato alla presente perizia.

**BENE N° 16 - DEPOSITO UBICATO A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE, 38**

Come desumibile dai precedenti elaborati planimetrici, uniti e aggiornati in unico elaborato depositato in fase di variazione descritta nel titolo "Dati Catastali" del bene 8, sono beni comuni al bene:

p.lla 27 sub 10: spazio di manovra, comune a p.lle 7, 22, 23/5, 23/6, 24/2, 25/2, 27/8, 27/9, 28/1, 28/3, 28/4, 30/1, 87, 78;

Si fa espressamente rimando all'elaborato planimetrico e relativo elenco subalterni aggiornato e allegato alla presente perizia.

Risultano inoltre comuni gli impianti elettrici.

**BENE N° 17 - DEPOSITO UBICATO A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE, 38**

Come desumibile dai precedenti elaborati planimetrici, uniti e aggiornati in unico elaborato depositato in fase di variazione descritta nel titolo "Dati Catastali" del bene 8, sono beni comuni al bene:

p.lla 27 sub 10: spazio di manovra, comune a p.lle 7, 22, 23/5, 23/6, 24/2, 25/2, 27/8, 27/9, 28/1, 28/3, 28/4, 30/1, 87, 78;



*Si fa espressamente rimando all'elaborato planimetrico e relativo elenco subalterni aggiornato e allegato alla presente perizia.*

*Risultano inoltre comuni gli impianti elettrici, gli impianti idrici e sanitari per i quali la proprietà non è stata in grado di fornire allo scrivente indicazioni dettagliate sulla posizione delle dorsali sotto traccia.*

**BENE N° 18 - UFFICIO UBICATO A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE, 38**

*Come desumibile dai precedenti elaborati planimetrici, uniti e aggiornati in unico elaborato depositato in fase di variazione descritta nel titolo "Dati Catastali" del bene 8, sono beni comuni al bene:*

*p.lla 27 sub 3: locali tecnici, comuni alle p.lle 7, 23/5, 23/6, 24/2, 25/2, 27/8, 27/9, 28/3, 28/4, 30/1;*

*p.lla 27 sub 10: spazio di manovra, comune a p.lle 7, 22, 23/5, 23/6, 24/2, 25/2, 27/8, 27/9, 28/1, 28/3, 28/4, 30/1, 87, 78;*

*Si fa espressamente rimando all'elaborato planimetrico e relativo elenco subalterni aggiornato e allegato alla presente perizia.*

*Risultano inoltre comuni gli impianti elettrici, gli impianti di riscaldamento alimentati da centrale termica a biomassa installata nell'unità immobiliare censita al mappale 78, gli impianti idrici e sanitari per i quali la proprietà non è stata in grado di fornire allo scrivente indicazioni dettagliate sulla posizione delle dorsali sotto traccia.*

**BENE N° 19 - DEPOSITO UBICATO A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE, 38**

*Come desumibile dai precedenti elaborati planimetrici, uniti e aggiornati in unico elaborato depositato in fase di variazione descritta nel titolo "Dati Catastali" del bene 8, sono beni comuni al bene:*

*p.lla 27 sub 3: locali tecnici, comuni alle p.lle 7, 23/5, 23/6, 24/2, 25/2, 27/8, 27/9, 28/3, 28/4, 30/1;*

*p.lla 27 sub 10: spazio di manovra, comune a p.lle 7, 22, 23/5, 23/6, 24/2, 25/2, 27/8, 27/9, 28/1, 28/3, 28/4, 30/1, 87, 78;*

*Si fa espressamente rimando all'elaborato planimetrico e relativo elenco subalterni aggiornato e allegato alla presente perizia.*

*Risultano inoltre comuni gli impianti elettrici, gli impianti di riscaldamento alimentati da centrale termica a biomassa installata nell'unità immobiliare censita al mappale 78, gli impianti idrici e sanitari per i quali la proprietà non è stata in grado di fornire allo scrivente indicazioni dettagliate sulla posizione delle dorsali sotto traccia.*

**BENE N° 20 - ALBERGO UBICATO A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE, 38**

*Come desumibile dai precedenti elaborati planimetrici, uniti e aggiornati in unico elaborato depositato in fase di variazione descritta nel titolo "Dati Catastali" del bene 8, sono beni comuni al bene:*

*p.lla 27 sub 3: locali tecnici, comuni alle p.lle 7, 23/5, 23/6, 24/2, 25/2, 27/8, 27/9, 28/3, 28/4, 30/1;*

*p.lla 27 sub 10: spazio di manovra, comune a p.lle 7, 22, 23/5, 23/6, 24/2, 25/2, 27/8, 27/9, 28/1, 28/3, 28/4, 30/1, 87, 78;*

*Si fa espressamente rimando all'elaborato planimetrico e relativo elenco subalterni aggiornato e allegato alla presente perizia.*

*Risultano inoltre comuni gli impianti elettrici, gli impianti di riscaldamento alimentati da centrale termica a biomassa installata nell'unità immobiliare censita al mappale 78, gli impianti idrici e sanitari per i quali la proprietà non è stata in grado di fornire allo scrivente indicazioni dettagliate sulla posizione delle dorsali sotto traccia. \_OMISSIS\_*

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

**BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE, 38**

*Di seguito si riporta lo stralcio dell'atto di divisione del 28/01/1975 rep. 10559 Dott. Notaio G. Cucchiari nel quale si costituiva servitù passiva sulle p.lle 59, 61 e 57 a favore anche del bene oggetto di perizia. Si rimanda alla lettura completa del titolo "Proprietà comuni e servitù prediali" dell'atto allegato, in formato Nota di Trascrizione, alla presente in quanto si puntualizza che il testo che segue vuole essere solo stralcio del documento ma non si sostituisce, in caso di errori di battitura o incompletezza, al testo ufficiale. "L'ingresso ai due lotti (ndr.: vedasi testo capoverso successivo) ed il passaggio pedonale e carraio anche con qualsiasi mezzo, si esercita sulla strada a forma di T, strada che rimane di proprietà comune dei proprietari dei due Lotti e che è indicata secondo il citato frazionamento col foglio 95 mappali numeri: 59 (ex 32) mq 1.160; 57 (ex 31) mq*



150; 61 (ex 33) mq 180. Detta servitù è a favore dei mappali 56 e 63 foglio 95 (primo lotto) e dei mappali 31, 55 (ndr: ora 66 e altre) ,21, 23/2, 24, 25, 26 (ndr: ora nel mapp 27), 27, 28,30, 58, 60 e 33 dello stesso foglio 95 (secondo lotto). Viene oggi costituita d'accordo fra i contraenti una servitù di passaggio pedonale e carraio anche con trattori e automezzi o macchine agricole passanti per accedere al fabbricato indicato con mappale 67 urbano foglio 2 (ndr: oggi p.lla 107): detta servitù grava sul mappale 27 catasto terreni foglio 95 e si esercita lungo uno stradello di metri lineari nove per metri lineari quattro che congiunge la strada comune ai condividenti indicata col sopracitato mappale 61 ed i fabbricato mappale 67 (29 ai terreni)(ndr: oggi p.lla 107); si esercita inoltre tutto attorno allo stesso fabbricato in uno spazio distante metri lineari tre da tutti i muri perimetrali del fabbricato.”

#### LOCALE RUSTICO CON IMPIANTO

Non è stato possibile capire se l'impianto presente nel rustico sia al servizio, oltre che al Bene 9, anche di altre unità facenti parte di altri Lotti in quanto la parte eseguita non era a conoscenza di questa informazione.

**BENE N° 13 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE, 38**

#### SERVITU' ATTIVE

Considerando che l'attuale p.lla 78 deriva dall'originale p.lla 27, di seguito si riporta lo stralcio dell'atto di divisione del 28/01/1975 rep. 10559 Dott. Notaio G. Cucchiari, trascritto a Mantova il 29 gennaio 1975 ai nn. 709/556, nel quale si costituiva servitù passiva sulle p.lle 59, 61 e 57 a favore anche del bene oggetto di perizia. Si rimanda alla lettura completa del titolo "Proprietà comuni e servitù prediali" dell'atto allegato, in formato Nota di Trascrizione, alla presente in quanto si puntualizza che il testo che segue vuole essere solo stralcio del documento ma non si sostituisce, in caso di errori di battitura o incompletezza, al testo ufficiale. “L'ingresso ai due lotti (ndr.: vedasi testo capoverso successivo) ed il passaggio pedonale e carraio anche con qualsiasi mezzo, si esercita sulla strada a forma di T, strada che rimane di proprietà comune dei proprietari dei due Lotti e che è indicata secondo il citato frazionamento col foglio 95 mappali numeri: 59 (ex 32) mq 1.160; 57 (ex 31) mq 150; 61 (ex 33) mq 180. Detta servitù è a favore dei mappali 56 e 63 foglio 95 (primo lotto) e dei mappali 31, 55 (ndr: ora 66 e altre) ,21, 23/2, 24, 25, 26 (ndr: ora nel mapp 27), 27, 28,30, 58, 60 e 33 dello stesso foglio 95 (secondo lotto). Viene oggi costituita d'accordo fra i contraenti una servitù di passaggio pedonale e carraio anche con trattori e automezzi o macchine agricole passanti per accedere al fabbricato indicato con mappale 67 urbano foglio 2 (ndr: oggi p.lla 107): detta servitù grava sul mappale 27 catasto terreni foglio 95 e si esercita lungo uno stradello di metri lineari nove per metri lineari quattro che congiunge la strada comune ai condividenti indicata col sopracitato mappale 61 ed i fabbricato mappale 67 (29 ai terreni)(ndr: oggi p.lla 107); si esercita inoltre tutto attorno allo stesso fabbricato in uno spazio distante metri lineari tre da tutti i muri perimetrali del fabbricato.” Sul bene grava servitù di passaggio.

#### VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO.

Con atto del 23/05/2007 rep 70879 rogante Dott. Notaio Araldi Omero si costituiva vincolo di destinazione con impegno a mantenere il fabbricato al servizio dell'attività agricola.

**BENE N° 14 - DEPOSITO UBICATO A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE, 38**

#### SERVITU' ATTIVE

Di seguito si riporta lo stralcio dell'atto di divisione del 28/01/1975 rep. 10559 Dott. Notaio G. Cucchiari, trascritto a Mantova il 29 gennaio 1975 ai nn. 709/556, nel quale si costituiva servitù passiva sulle p.lle 59, 61 e 57 a favore anche del bene oggetto di perizia. Si rimanda alla lettura completa del titolo "Proprietà comuni e servitù prediali" dell'atto allegato, in formato Nota di Trascrizione, alla presente in quanto si puntualizza che il testo che segue vuole essere solo stralcio del documento ma non si sostituisce, in caso di errori di battitura o incompletezza, al testo ufficiale. “L'ingresso ai due lotti (ndr.: vedasi testo capoverso successivo) ed il passaggio pedonale e carraio anche con qualsiasi mezzo, si esercita sulla strada a forma di T, strada che rimane di proprietà comune dei proprietari dei due Lotti e che è indicata secondo il citato frazionamento col foglio 95 mappali numeri: 59 (ex 32) mq 1.160; 57 (ex 31) mq 150; 61 (ex 33) mq 180.

Detta servitù è a favore dei mappali 56 e 63 foglio 95 (primo lotto) e dei mappali 31, 55 (ndr: ora 66 e altre) ,21, 23/2, 24, 25, 26 (ndr: ora nel mapp 27), 27, 28,30, 58, 60 e 33 dello stesso foglio 95



(secondo lotto). Viene oggi costituita d'accordo fra i contraenti una servitù di passaggio pedonale e carraio anche con trattori e automezzi o macchine agricole passanti per accedere al fabbricato indicato con mappale 67 urbano foglio 2 (nдр: oggi p.lla 107): detta servitù grava sul mappale 27 catasto terreni foglio 95 e si esercita lungo uno stradello di metri lineari nove per metri lineari quattro che congiunge la strada comune ai condividenti indicata col sopracitato mappale 61 ed i fabbricato mappale 67 (29 ai terreni)(nдр: oggi p.lla 107); si esercita inoltre tutto attorno allo stesso fabbricato in uno spazio distante metri lineari tre da tutti i muri perimetrali del fabbricato.”

**BENE N° 15 - DEPOSITO UBICATO A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE, 38**

**SERVITU' ATTIVE**

Di seguito si riporta lo stralcio dell'atto di divisione del 28/01/1975 rep. 10559 Dott. Notaio G. Cucchiari nel quale si costituiva servitù passiva sulle p.lle 59, 61 e 57 a favore anche del bene oggetto di perizia. Si rimanda alla lettura completa del titolo "Proprietà comuni e servitù prediali" dell'atto allegato, in formato Nota di Trascrizione, alla presente in quanto si puntualizza che il testo che segue vuole essere solo stralcio del documento ma non si sostituisce, in caso di errori di battitura o incompletezza, al testo ufficiale. “L'ingresso ai due lotti (nдр.: vedasi testo capoverso successivo) ed il passaggio pedonale e carraio anche con qualsiasi mezzo, si esercita sulla strada a forma di T, strada che rimane di proprietà comune dei proprietari dei due Lotti e che è indicata secondo il citato frazionamento col foglio 95 mappali numeri: 59 (ex 32) mq 1.160; 57 (ex 31) mq 150; 61 (ex 33) mq 180. Detta servitù è a favore dei mappali 56 e 63 foglio 95 (primo lotto) e dei mappali 31, 55 (nдр: ora 66 e altre) ,21, 23/2, 24, 25, 26 (nдр: ora nel mapp 27), 27, 28,30, 58, 60 e 33 dello stesso foglio 95 (secondo lotto). Viene oggi costituita d'accordo fra i contraenti una servitù di passaggio pedonale e carraio anche con trattori e automezzi o macchine agricole passanti per accedere al fabbricato indicato con mappale 67 urbano foglio 2 (nдр: oggi p.lla 107): detta servitù grava sul mappale 27 catasto terreni foglio 95 e si esercita lungo uno stradello di metri lineari nove per metri lineari quattro che congiunge la strada comune ai condividenti indicata col sopracitato mappale 61 ed i fabbricato mappale 67 (29 ai terreni)(nдр: oggi p.lla 107); si esercita inoltre tutto attorno allo stesso fabbricato in uno spazio distante metri lineari tre da tutti i muri perimetrali del fabbricato.”

**BENE N° 16 - DEPOSITO UBICATO A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE, 38**

**SERVITU' ATTIVE**

Considerando che l'attuale p.lla 87 deriva dall'originale p.lla 27, di seguito si riporta lo stralcio dell'atto di divisione del 28/01/1975 rep. 10559 Dott. Notaio G. Cucchiari, trascritto a Mantova il 29 gennaio 1975 ai nn. 709/556, nel quale si costituiva servitù passiva sulle p.lle 59, 61 e 57 a favore anche del bene oggetto di perizia. Si rimanda alla lettura completa del titolo "Proprietà comuni e servitù prediali" dell'atto allegato, in formato Nota di Trascrizione, alla presente in quanto si puntualizza che il testo che segue vuole essere solo stralcio del documento ma non si sostituisce, in caso di errori di battitura o incompletezza, al testo ufficiale. “L'ingresso ai due lotti (nдр.: vedasi testo capoverso successivo) ed il passaggio pedonale e carraio anche con qualsiasi mezzo, si esercita sulla strada a forma di T, strada che rimane di proprietà comune dei proprietari dei due Lotti e che è indicata secondo il citato frazionamento col foglio 95 mappali numeri: 59 (ex 32) mq 1.160; 57 (ex 31) mq 150; 61 (ex 33) mq 180. Detta servitù è a favore dei mappali 56 e 63 foglio 95 (primo lotto) e dei mappali 31, 55 (nдр: ora 66 e altre) ,21, 23/2, 24, 25, 26 (nдр: ora nel mapp 27), 27, 28,30, 58, 60 e 33 dello stesso foglio 95 (secondo lotto). Viene oggi costituita d'accordo fra i contraenti una servitù di passaggio pedonale e carraio anche con trattori e automezzi o macchine agricole passanti per accedere al fabbricato indicato con mappale 67 urbano foglio 2 (nдр: oggi p.lla 107): detta servitù grava sul mappale 27 catasto terreni foglio 95 e si esercita lungo uno stradello di metri lineari nove per metri lineari quattro che congiunge la strada comune ai condividenti indicata col sopracitato mappale 61 ed i fabbricato mappale 67 (29 ai terreni)(nдр: oggi p.lla 107); si esercita inoltre tutto attorno allo stesso fabbricato in uno spazio distante metri lineari tre da tutti i muri perimetrali del fabbricato.”

**BENE N° 17 - DEPOSITO UBICATO A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE, 38**

**SERVITU' ATTIVE**

Di seguito si riporta lo stralcio dell'atto di divisione del 28/01/1975 rep. 10559 Dott. Notaio G. Cucchiari, trascritto a Mantova il 29 gennaio 1975 ai nn. 709/556, nel quale si costituiva servitù passiva sulle p.lle 59, 61 e 57 a favore anche del bene oggetto di perizia. Si rimanda alla lettura



completa del titolo "Proprietà comuni e servitù prediali" dell'atto allegato, in formato Nota di Trascrizione, alla presente in quanto si puntualizza che il testo che segue vuole essere solo stralcio del documento ma non si sostituisce, in caso di errori di battitura o incompletezza, al testo ufficiale. "L'ingresso ai due lotti (nдр.: vedasi testo capoverso successivo) ed il passaggio pedonale e carraio anche con qualsiasi mezzo, si esercita sulla strada a forma di T, strada che rimane di proprietà comune dei proprietari dei due Lotti e che è indicata secondo il citato frazionamento col foglio 95 mappali numeri: 59 (ex 32) mq 1.160; 57 (ex 31) mq 150; 61 (ex 33) mq 180. Detta servitù è a favore dei mappali 56 e 63 foglio 95 (primo lotto) e dei mappali 31, 55 (nдр: ora 66 e altre) ,21, 23/2, 24, 25, 26 (nдр: ora nel mapp 27), 27, 28,30, 58, 60 e 33 dello stesso foglio 95 (secondo lotto). Viene oggi costituita d'accordo fra i contraenti una servitù di passaggio pedonale e carraio anche con trattori e automezzi o macchine agricole passanti per accedere al fabbricato indicato con mappale 67 urbano foglio 2 (nдр: oggi p.lla 107): detta servitù grava sul mappale 27 catasto terreni foglio 95 e si esercita lungo uno stradello di metri lineari nove per metri lineari quattro che congiunge la strada comune ai condividenti indicata col sopracitato mappale 61 ed i fabbricato mappale 67 (29 ai terreni)(nдр: oggi p.lla 107); si esercita inoltre tutto attorno allo stesso fabbricato in uno spazio distante metri lineari tre da tutti i muri perimetrali del fabbricato." BENE N° 18 - UFFICIO UBICATO A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE, 38  
SERVITU' ATTIVE

Di seguito si riporta lo stralcio dell'atto di divisione del 28/01/1975 rep. 10559 Dott. Notaio G. Cucchiari, trascritto a Mantova il 29 gennaio 1975 ai nn. 709/556, nel quale si costituiva servitù passiva sulle p.lle 59, 61 e 57 a favore anche del bene oggetto di perizia. Si rimanda alla lettura completa del titolo "Proprietà comuni e servitù prediali" dell'atto allegato, in formato Nota di Trascrizione, alla presente in quanto si puntualizza che il testo che segue vuole essere solo stralcio del documento ma non si sostituisce, in caso di errori di battitura o incompletezza, al testo ufficiale. "L'ingresso ai due lotti (nдр.: vedasi testo capoverso successivo) ed il passaggio pedonale e carraio anche con qualsiasi mezzo, si esercita sulla strada a forma di T, strada che rimane di proprietà comune dei proprietari dei due Lotti e che è indicata secondo il citato frazionamento col foglio 95 mappali numeri: 59 (ex 32) mq 1.160; 57 (ex 31) mq 150; 61 (ex 33) mq 180. Detta servitù è a favore dei mappali 56 e 63 foglio 95 (primo lotto) e dei mappali 31, 55 (nдр: ora 66 e altre) ,21, 23/2, 24, 25, 26 (nдр: ora nel mapp 27), 27, 28,30, 58, 60 e 33 dello stesso foglio 95 (secondo lotto). Viene oggi costituita d'accordo fra i contraenti una servitù di passaggio pedonale e carraio anche con trattori e automezzi o macchine agricole passanti per accedere al fabbricato indicato con mappale 67 urbano foglio 2 (nдр: oggi p.lla 107): detta servitù grava sul mappale 27 catasto terreni foglio 95 e si esercita lungo uno stradello di metri lineari nove per metri lineari quattro che congiunge la strada comune ai condividenti indicata col sopracitato mappale 61 ed i fabbricato mappale 67 (29 ai terreni)(nдр: oggi p.lla 107); si esercita inoltre tutto attorno allo stesso fabbricato in uno spazio distante metri lineari tre da tutti i muri perimetrali del fabbricato." BENE N° 19 - DEPOSITO UBICATO A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE, 38  
SERVITU' ATTIVE

Di seguito si riporta lo stralcio dell'atto di divisione del 28/01/1975 rep. 10559 Dott. Notaio G. Cucchiari, trascritto a Mantova il 29 gennaio 1975 ai nn. 709/556, nel quale si costituiva servitù passiva sulle p.lle 59, 61 e 57 a favore anche del bene oggetto di perizia. Si rimanda alla lettura completa del titolo "Proprietà comuni e servitù prediali" dell'atto allegato, in formato Nota di Trascrizione, alla presente in quanto si puntualizza che il testo che segue vuole essere solo stralcio del documento ma non si sostituisce, in caso di errori di battitura o incompletezza, al testo ufficiale. "L'ingresso ai due lotti (nдр.: vedasi testo capoverso successivo) ed il passaggio pedonale e carraio anche con qualsiasi mezzo, si esercita sulla strada a forma di T, strada che rimane di proprietà comune dei proprietari dei due Lotti e che è indicata secondo il citato frazionamento col foglio 95 mappali numeri: 59 (ex 32) mq 1.160; 57 (ex 31) mq 150; 61 (ex 33) mq 180. Detta servitù è a favore dei mappali 56 e 63 foglio 95 (primo lotto) e dei mappali 31, 55 (nдр: ora 66 e altre) ,21, 23/2, 24, 25, 26 (nдр: ora nel mapp 27), 27, 28,30, 58, 60 e 33 dello stesso foglio 95 (secondo lotto). Viene oggi costituita d'accordo fra i contraenti una servitù di passaggio pedonale e carraio anche con trattori e automezzi o macchine agricole passanti per accedere al fabbricato indicato con mappale 67 urbano foglio 2 (nдр: oggi p.lla 107): detta servitù grava sul mappale 27 catasto terreni foglio 95 e si esercita lungo uno stradello di metri lineari nove per metri lineari



*quattro che congiunge la strada comune ai condividenti indicata col sopracitato mappale 61 ed i fabbricato mappale 67 (29 ai terreni)(ndr: oggi p.lla 107); si esercita inoltre tutto attorno allo stesso fabbricato in uno spazio distante metri lineari tre da tutti i muri perimetrali del fabbricato.”*  
**BENE N° 20 - ALBERGO UBICATO A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE, 38**

**SERVITU' ATTIVE**

*Di seguito si riporta lo stralcio dell'atto di divisione del 28/01/1975 rep. 10559 Dott. Notaio G. Cucchiari, trascritto a Mantova il 29 gennaio 1975 ai nn. 709/556, nel quale si costituiva servitù passiva sulle p.lle 59, 61 e 57 a favore anche del bene oggetto di perizia. Si rimanda alla lettura completa del titolo "Proprietà comuni e servitù prediali" dell'atto allegato, in formato Nota di Trascrizione, alla presente in quanto si puntualizza che il testo che segue vuole essere solo stralcio del documento ma non si sostituisce, in caso di errori di battitura o incompletezza, al testo ufficiale. “L'ingresso ai due lotti (ndr.: vedasi testo capoverso successivo) ed il passaggio pedonale e carraio anche con qualsiasi mezzo, si esercita sulla strada a forma di T, strada che rimane di proprietà comune dei proprietari dei due Lotti e che è indicata secondo il citato frazionamento col foglio 95 mappali numeri: 59 (ex 32) mq 1.160; 57 (ex 31) mq 150; 61 (ex 33) mq 180.*

*Detta servitù è a favore dei mappali 56 e 63 foglio 95 (primo lotto) e dei mappali 31, 55 (ndr: ora 66 e altre) ,21, 23/2, 24, 25, 26 (ndr: ora nel mapp 27), 27, 28,30, 58, 60 e 33 dello stesso foglio 95 (secondo lotto). Viene oggi costituita d'accordo fra i contraenti una servitù di passaggio pedonale e carraio anche con trattori e automezzi o macchine agricole passanti per accedere al fabbricato indicato con mappale 67 urbano foglio 2 (ndr: oggi p.lla 107): detta servitù grava sul mappale 27 catasto terreni foglio 95 e si esercita lungo uno stradello di metri lineari nove per metri lineari quattro che congiunge la strada comune ai condividenti indicata col sopracitato mappale 61 ed i fabbricato mappale 67 (29 ai terreni)(ndr: oggi p.lla 107); si esercita inoltre tutto attorno allo stesso fabbricato in uno spazio distante metri lineari tre da tutti i muri perimetrali del fabbricato.”*  
**VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO.**

*Con atto del 12/01/2001 rep 58441 rogante Dott. Notaio Araldi Omero si costituiva vincolo di destinazione con impegno a mantenere il fabbricato al servizio dell'attività agricola. \_OMISSIS\_*  
**REGOLARITÀ EDILIZIA**

**BENE N° 8 - CAPPELLA UBICATA A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE, 38**

*La ricerca presso gli uffici competenti è stata effettuata data 19/09/19 e 07/10/19 dal Geom. M. Tosie pertanto sui riportatano le risultanze degli accessi.*

**ANNO DI COSTRUZIONE**

*La cappella è stata costruita in ampliamento alla torre per i coloniali, questa edificata nel 1650 circa dai Conti Penci Perroni, nell'anno 1725 come si può rilevare dalle copie della autorizzazione rilasciata dalla Curia Vescovile di Mantova.*

*Nel tempo l'immobile risulta essere stato interessato esclusivamente dalla P.E. di cui all'autorizzazione n. 144 del 1988 prot. 2101 per rifacimento copertura.*

**REGOLARITA' L. 47/1985 E SMOI**

*In assenza di titoli comprovanti la regolarità edilizia, viene assunto come strumento di confronto la planimetria catastale in atti. Rispetto a questa la situazione esistente riporta difformità quasi irrilevanti e più precisamente ci si riferisce alla inesatta posizione della divisoria vano sottostante il campanile.*

**AGIBILITA'**

*Documento non presente.*

**CERTIFICAZIONE APE**

*Non trovando alcun documento di tipo APE è stata effettuata ricerca per verificare la presenza di Attestati di Prestazione Energetica riguardanti l'immobile oggetto di perizia attraverso il portale Cened inserendo i riferimenti catastali reperiti: la ricerca restituiva esito negativo.*

**DICHIARAZIONE CONFORMITA' IMPIANTI**

*Nessun documento reperito.*

**PRATICHE AMMINISTRATIVE PER SANATORIA ABUSO**

*Dovrà essere presentato PDC in sanatoria per la regolarizzazione delle opere sanabili. L'importo della sanzione riguardante la conformità urbanistica sarà determinata in funzione del computo metrico.*

**TERMINI PER LA PRESENTAZIONE DI RICHIESTA PERMESSO DI COSTRUIRE IN**



**SANATORIA.**

*L'aggiudicatario entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento dovrà depositare la domanda di concessione in sanatoria, in base alle norme dettate dal d.l. 23 aprile 1985, n. 16 e successive modificazioni e integrazioni che ha lasciato invariato tale termine.*

**BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE, 38**

*La ricerca presso gli uffici competenti è stata effettuata data 19/09/19 e 07/10/19 dal Geom. M. Tosie pertanto sui riportatano le risultanze degli accessi.*

**ANNO DI COSTRUZIONE**

*La costruzione interposta tra la cappella ed il fabbricato padronale p.lla 24/2 risulta essere stata edificata tra il 1725 e il 1780.*

*Da accesso atti amministrativi si evince che l'immobile è stato interessato esclusivamente dalla P.E. di cui all'autorizzazione n. 144 del 1988 prot. 2101 per rifacimento copertura.*

**REGOLARITA' L. 47/1985 E SMOI**

*In assenza di titoli comprovanti la regolarità edilizia, viene assunto come strumento di confronto la planimetria catastale del primo accatastaemnto. Lo scrivente non è stato in grado di reperire l'elaborato ma, da lettura della visura planimetrica, risulta abbastanza chiaro che lo stato di fatto non corrisponde allo stato autorizzato.*

**AGIBILITA'**

*Documento non presente.*

**CERTIFICAZIONE APE**

*Non trovando alcun documento di tipo APE è stata effettuata ricerca per verificare la presenza di Attestati di Prestazione Energetica riguardanti l'immobile oggetto di perizia attraverso il portale Cened inserendo i riferimenti catastali reperiti: la ricerca restituiva esito negativo.*

**DICHIARAZIONE CONFORMITA' IMPIANTI**

*Nessun documento reperito.*

**PRATICA EDILIZIA PER REGOLARIZZAZIONE DIFFORMITA'**

*Presumendo che le difformità riguardino solo opere di redistribuzione e realizzazione scale di collegamento si ritiene sanabile quanto presumibilmente difforme. IN CASO DI CONFERMATA IMPOSSIBILITA' DI REPERIMENTO PLN ORIGINALE SI FACCIA RIFERIMENTO ALLA PLN IN ATTI PRIMA DELL'AGGIORNAMENTO (VEDASI ALLEGATI) NELLA QUALE NON SI RISCONTRANO DIFFORMITA'.*

**TEMPISTICHE PER LA PRESENTAZIONE DELL'ISTANZA IN SANATORIA**

*L'aggiudicatario, se in possesso dei requisiti che ne legittimano la richiesta, entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento dovrà depositare la domanda di concessione in sanatoria, in base alle norme dettate dal d.l. 23 aprile 1985, n. 16 e successive modificazioni e integrazioni che ha lasciato invariato tale termine.*

**BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE, 38**

*La ricerca presso gli uffici competenti è stata effettuata data 19/09/19 e 07/10/19 dal Geom. M. Tosie pertanto sui riportatano le risultanze degli accessi.*

**ANNO DI COSTRUZIONE**

*Non si conosce con certezza l'anno di costruzione ma si osserva che nella planimetria della prima pratica edilizia depositata, anno 1966, il sedime dell'immobile era già raffigurato..*

*Da accesso atti amministrativi si evince che l'immobile è stato interessato esclusivamente dalla P.E. di cui all'autorizzazione n. 144 del 1988 prot. 2101 per rifacimento copertura.*

**REGOLARITA' L. 47/1985 E SMOI**

*In assenza di titoli comprovanti la regolarità edilizia, viene assunto come strumento di confronto la planimetria catastale in atti. Rispetto all'elaborato non si riscontrano evidenti difformità*

**AGIBILITA'**

*Documento non presente.*

**CERTIFICAZIONE APE**

*Non trovando alcun documento di tipo APE è stata effettuata ricerca per verificare la presenza di Attestati di Prestazione Energetica riguardanti l'immobile oggetto di perizia attraverso il portale Cened inserendo i riferimenti catastali reperiti: la ricerca restituiva esito negativo.*

**DICHIARAZIONE CONFORMITA' IMPIANTI**

*Nessun documento reperito.*





*BENE N° 13 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE, 38*

*La ricerca presso gli uffici competenti è stata effettuata data 19/09/19 e 07/10/19 dal Geom. M. Tosie pertanto sui riportatano le risultanze degli accessi.*

*ANNO DI COSTRUZIONE*

*L'immobile è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:*

- PDC 114/2005 per realizzazione di centrale termica funzionante a biomassa; depositata inizio lavori il 06/08/2009;*
- Diffida da prosecuzione lavori con Lettera del 20/08/2007 prot. 16993 per inizio lavori depositata dopo la scadenza dei termini;*
- istanza PDC in sanatoria del 08/11/2006 per realizzazione di centrale termica funzionante a biomassa; PDC n. 90 del 18/09/2007; inizio lavori depositata il 27/12/2007*
- istanza PDC in sanatoria del 06/08/2008 per variazione progetto nuova ct e loc accessori; PDC N. 113 prot. 23382 del 04/12/2008;*
- istanza agibilità del 30/12/2008; Attestato di agibilità del 27/01/2009 prot. 38669*

*REGOLARITA' L. 47/1985 E SMOI*

*Lo stato di fatto risulta conforme all'ultimo titolo abilitativo dell'elenco di cui sopra. Si segnala però che la scala di accesso al locale seminterrato è stata coperta con una struttura provvisoria in policarbonato che, non essendo oggetto di titolo abilitativo, andrà rimossa.*

*AGIBILITA'*

*Attestato rilasciato il 27/01/2009 prot. 38669*

*CERTIFICAZIONE APE*

*Non trovando alcun documento di tipo APE è stata effettuata ricerca per verificare la presenza di Attestati di Prestazione Energetica riguardanti l'immobile oggetto di perizia attraverso il portale Cened inserendo i riferimenti catastali reperiti: la ricerca restituiva esito negativo.*

*DICHIARAZIONE CONFORMITA' IMPIANTI*

*I documenti risultavano allegati all'istanza di agibilità.*

*INTERFERENZA FABBRICATO CON VINCOLO DI INEDIFICABILITA'*

*Il volume chiuso ricavato a nord del porticato è stato edificato su area interessata da vincolo perpetuo di servitù "non aedificandi" istituito a favore del Comune di Mantova con atto del del 06/07/1979 n. rep. 263081/6271 Dott. Notaio Nicola Aliberti, trascritto a Mantova il 6 agosto 1979 ai nn. 6016/4340 (si confronti l'allegato all'atto con attuale estratto di mappa). Il giorno 15/11/2019 lo scrivente si incontrava con tecnico del UT Comune di Mantova per confronto sulla situazione riscontrata; il tecnico confermava la possibilità di traslare su altra area liberà da vincoli la superficie corrispondente al sedime del fabbricato realizzato su porzione inedificabile senza conseguenze legate alla legittimità dei titoli abilitativi. Ciò premesso sarà necessario, attraverso atto notarile, vincolare porzione di area cortiva p.lla 22, 23/5 o 87, limitatamente a superficie libera da vincoli, gravando da servitù "non aedificandi" una superficie pari a quella occupata dalla p.lla 78 su ex p.lla 21.*

*BENE N° 14 - DEPOSITO UBICATO A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE, 38*

*La ricerca presso gli uffici competenti è stata effettuata data 19/09/19 e 07/10/19 dal Geom. M. Tosie pertanto sui riportatano le risultanze degli accessi.*

*ANNO DI COSTRUZIONE*

*L'immobile è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:*

- Licenza di Costruire n. 6045 del 11/10/1966 per costruzione di nuova stalla bovini in ampliamento all'esistente*
- istanza del 25/03/1988 per ristrutturazione fabbricato rustico, concessione per eseguire opere edilizie n. 322 del 27/10/1988*
- istanza concessione del 22/03/1994 per cambio di destinazione d'uso da stalla a magazzino; autorizzazione per eseguire opere n. 166 del 12/07/1994.*

*REGOLARITA' L. 47/1985 E SMOI*

*Lo stato di fatto risulta difforme all'ultimo titolo abilitativo dell'elenco di cui sopra. Si segnala incongruenza nelle forometrie dei prospetti nonché la realizzazione di due locali tecnici nell'angolo nord/ovest del magazzino (locali censiti ai mappali 27/3 e 27/9). Inoltre veniva rilevato soppalco con solaio in metallo mai autorizzato ricavato nell'angolo nord/est del magazzino.*



**AGIBILITA'**

*Durante l'accesso atti non è stata trovata alcuna istanza di agibilità.*

**CERTIFICAZIONE APE**

*Al momento della stesura della presente la normativa vigente non richiede produzione di APE per gli immobili di categoria C2.*

**DICHIARAZIONE CONFORMITA' IMPIANTI**

*Nessun documento reperito.*

**OPERE NON SANABILI.**

*L'assenza di altezze interne conformi al vigente regolamento locale di igiene non rende sanabile il soppalco in metallo pertanto dovrà essere rimosso e riportato in pristino lo stato dei luoghi.*

**PRATICHE AMMINISTRATIVE PER SANATORIA ABUSO**

*Dovrà essere presentata istanza di Permesso di Costruire in sanatoria per le opere riguardanti le forometrie ed i nuovi locali.*

**TERMINI PER LA PRESENTAZIONE DI RICHIESTA PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA.**

*L'aggiudicatario entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento dovrà depositare la domanda di concessione in sanatoria, in base alle norme dettate dal d.l. 23 aprile 1985, n. 16 e successive modificazioni e integrazioni che ha lasciato invariato tale termine.*

**BENE N° 15 - DEPOSITO UBICATO A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE, 38**

*La ricerca presso gli uffici competenti è stata effettuata data 19/09/19 e 07/10/19 dal Geom. M. Tosie pertanto sui riportatano le risultanze degli accessi.*

**ANNO DI COSTRUZIONE**

*L'immobile è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:*

- Concessione per eseguire opere edilizie n. 219 del 01/12/1986 per trasformazione di edificio da porcilaia a ricovero attrezzi agricoli;
- Istanza del 11/11/1994 per rinnovo concessione edilizia 219/86 per decorso termini
- Concessione n. 93 del 04/06/1999 per opere di completamento

**REGOLARITA' L. 47/1985 E SMOI**

*Lo stato di fatto presenta irregolarità rispetto allo stato autorizzato con l'ultimo titolo abilitativo in quanto le altezze interne rilevate differivano da quelle riportate nell'elaborato grafico. La situazione risulta sanabile in quanto l'altezza esistente è inferiore alla massima prescritta ma vincolata all'esistenza di titolo di Imprenditore Agricolo Principale da parte del richiedente.*

**AGIBILITA'**

*Durante l'accesso atti non è stata trovata alcuna istanza di agibilità.*

**CERTIFICAZIONE APE**

*Al momento della stesura della presente la normativa vigente non richiede produzione di APE per gli immobili di categoria C2.*

**DICHIARAZIONE CONFORMITA' IMPIANTI**

*L'immobile non è dotato di impianti.*

**PRATICHE AMMINISTRATIVE PER SANATORIA ABUSO**

*Dovrà essere presentata istanza di Permesso di Costruire in sanatoria per le opere difformi.*

**TERMINI PER LA PRESENTAZIONE DI RICHIESTA PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA.**

*L'aggiudicatario entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento dovrà depositare la domanda di concessione in sanatoria, in base alle norme dettate dal d.l. 23 aprile 1985, n. 16 e successive modificazioni e integrazioni che ha lasciato invariato tale termine.*

**BENE N° 16 - DEPOSITO UBICATO A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE, 38**

*La ricerca presso gli uffici competenti è stata effettuata data 19/09/19 e 07/10/19 dal Geom. M. Tosi e pertanto sui riportatano le risultanze degli accessi.*

**ANNO DI COSTRUZIONE**

*L'immobile non è mai stato oggetto di pratiche edilizie. Non è conoscibile l'anno di realizzazione della struttura in elevazione ma sicuramente risale a prima del 1965 in quanto il sedime è già rappresentato nella planimetria della pratica edilizia dello stesso anno. Da foto satellitari si evince invece che l'ampliamento non autorizzato è stato costruito tra il 2003 ed il 2007*

**REGOLARITA' L. 47/1985 E SMOI**



*Sebbene non esista alcuna pratica che tratti il Bene censito alla p.lla 87 si nota come l'ampliamento al sedime originale, corrispondente alle raffigurazioni sulle planimetrie generali delle pratiche che si sono succedute riguardanti altri fabbricati del compendio, sia stato realizzato tra il 2003 ed il 2007. Considerato questo risulta chiaro che tale ampliamento sia da considerarsi illegittimo e pertanto un abuso.*

**AGIBILITA'**

*Durante l'accesso atti non è stata trovata alcuna istanza di agibilità.*

**CERTIFICAZIONE APE**

*Al momento della stesura della presente la normativa vigente non richiede produzione di APE per gli immobili di categoria C2.*

**DICHIARAZIONE CONFORMITA' IMPIANTI**

*Nessun documento reperito.*

**SANABILITA' DELL'ABUSO.**

*Escludendo a priori la possibilità di regolarizzare la porzione che non rispetta la distanza dal fosso demaniale, per la restante porzione lo scrivente ritiene antieconomica l'istanza di sanatoria rispetto al costo di demolizione del fabbricato non regolare pertanto si considera la rimissione in pristino. La sanabilità del bene sarebbe comunque vincolata all'esistenza di titolo di Imprenditore Agricolo Principale da parte del richiedente e dell'esistenza di terreno vincolato all'inedificabilità specifica per la porzione abusiva.*

**BENE N° 17 - DEPOSITO UBICATO A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE, 38**

*La ricerca presso gli uffici competenti è stata effettuata data 19/09/19 e 07/10/19 dal Geom. M. Tosi e pertanto sui riportatano le risultanze degli accessi.*

**ANNO DI COSTRUZIONE**

*Non è stato possibile visionare titoli abilitativi o altri documenti che mostrino lo storico dell'immobile ma, con riferimento alla perizia allegata all'atto costitutivo del 11/11/1982 rep. 43471 Dott Notaio Lodigiani Sergio redatta il 04/11/1982, si legge che il fabbricato p.lla 28: "nella sua originaria struttura è porticato in muratura di 3 campate, aperte verso ovest, cui è stata aggiunta a mezzogiorno una costruzione analoga chiusa, di dimensioni corrispondenti; il tutto per una superficie coperta di mq 190; sul lato Sud dell'ala più recente è ubicato un piccolo rustico adibito a pollaio".*

*Ciò premesso si desume che il Bene 17 era già presente nel 1982 sebbene non sia chiaro allo scrivente l'anno di costruzione, ma non si trattava di volume chiuso.*

**REGOLARITA' L. 47/1985 E SMOI**

*L'immobile non è mai stato oggetto di pratiche edilizie dopo il 1982 (vedasi quanto riportato nelle righe sopra) pertanto il tamponamento a ovest che ha reso l'immobile un volume chiuso non risulterebbe legittimato.*

**AGIBILITA'**

*Durante l'accesso atti non è stata trovata alcuna istanza di agibilità.*

**CERTIFICAZIONE APE**

*Al momento della stesura della presente la normativa vigente non richiede produzione di APE per gli immobili di categoria C2.*

**DICHIARAZIONE CONFORMITA' IMPIANTI**

*Nessun documento reperito.*

**IMPOSSIBILITA' DI SANARE L'ABUSO E CONSEGUENTE RIPORTO IN PRISTINO.**

*In assenza di titolo abilitativo l'attuale conformazione dell'immobile risulta illegittimo.*

*Lo scrivente ritiene che riportare in pristino la struttura attraverso la demolizione dei tamponamenti ovest tra i pilastri esistente, riportando il volume chiuso allo stato di barchessa iniziale, sia economicamente più conveniente rispetto alle operazioni di sanatoria.*

**BENE N° 18 - UFFICIO UBICATO A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE, 38**

*La ricerca presso gli uffici competenti è stata effettuata data 19/09/19 e 07/10/19 dal Geom. M. Tosi e pertanto sui riportatano le risultanze degli accessi.*

**ANNO DI COSTRUZIONE**

*L'immobile non è mai stato oggetto di pratiche edilizie. Dall'analisi delle pratiche che hanno interessato altri immobili del compendio si nota che la porzione censita alla p.lla 28 sub 3 è presente solo in parte ossia mancante delle appendici addossate al fronte est. Tutto ciò premesso,*



*affidandosi alla rappresentazione delle planimetrie riportate sugli elaborati depositati presso il comune, in mancanza di altri documenti che possano accertarne la costruzione in periodo antecedente, si ritiene che l'anno di costruzione sia da individuare ipoteticamente dopo il 1994 (ultima pratica riportante planimetria generale).*

**REGOLARITA' L. 47/1985 E SMOI**

*L'immobile non è mai stato oggetto di pratiche edilizie e pertanto la sua edificazione, salvo elementi non in possesso dello scrivente e non reperibili con le ordinarie ricerche svolte, è da ritenersi in parte illegittima ed in particolare ci si riferisce alle porzioni addossate al prospetto est.*

*AGIBILITA'*  
*Durante l'accesso atti non è stata trovata alcuna istanza di agibilità.*

**CERTIFICAZIONE APE**

*Non trovando alcun documento di tipo APE è stata effettuata ricerca per verificare la presenza di Attestati di Prestazione Energetica riguardanti l'immobile oggetto di perizia attraverso il portale Cened inserendo i riferimenti catastali reperiti: la ricerca restituiva esito negativo.*

**DICHIARAZIONE CONFORMITA' IMPIANTI**

*Nessun documento reperito.*

**IMPOSSIBILITA' DI SANARE L'ABUSO E CONSEGUENTE DEMOLIZIONE.**

*In assenza di titolo abilitativo le porzioni in ampliamento addossate al prospetto est sono da considerarsi abusive. La sanatoria si rende impossibile in quanto la doppia conformità agli strumenti urbanistici non trova rispondenza a causa della distanza da confine rispetto al fossato demaniale riportato in mappa (in mappa e non sul luogo!). La sanabilità del bene sarebbe comunque vincolata all'esistenza di titolo di Imprenditore Agricolo Principale da parte del richiedente e dell'esistenza di terreno vincolato all'inedificabilità in proporzione al volume realizzato.*

*Le appendici dovranno essere demolite ed il sedime reso libero.*

*L'attuale destinazione d'uso censita catastalmente non è da ritenersi idonea in quanto in contrasto con il vigente strumento urbanistico che vieta destinazioni "ufficio" sottolineando inoltre l'assenza dell'altezza minima per locali con permanenza di persone nel locale non comunicante con gli altri ambienti ed esclusivamente accessibile dall'esterno.*

**BENE N° 19 - DEPOSITO UBICATO A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE, 38**

*La ricerca presso gli uffici competenti è stata effettuata data 19/09/19 e 07/10/19 dal Geom. M. Tosi e pertanto sui riportatano le risultanze degli accessi.*

**ANNO DI COSTRUZIONE**

*L'immobile non è mai stato oggetto di pratiche edilizie. Dall'analisi delle pratiche che hanno interessato altri immobili del compendio si nota che la porzione censita alla p.lla 28 sub 4 è presente solo in parte ossia mancante delle appendici addossate al fronte est. Tutto ciò premesso, affidandosi alla rappresentazione delle planimetrie riportate sugli elaborati depositati presso il comune, in mancanza di altri documenti che possano accertarne la costruzione in periodo antecedente, si ritiene che l'anno di costruzione sia da individuare ipoteticamente dopo il 1994 (ultima pratica riportante planimetria generale).*

**REGOLARITA' L. 47/1985 E SMOI**

*L'immobile non è mai stato oggetto di pratiche edilizie e pertanto la sua edificazione, salvo elementi non in possesso dello scrivente e non reperibili con le ordinarie ricerche svolte, è da ritenersi in parte illegittima ed in particolare ci si riferisce alle porzioni addossate al prospetto est.*

*AGIBILITA'*  
*Durante l'accesso atti non è stata trovata alcuna istanza di agibilità.*

**CERTIFICAZIONE APE**

*Al momento della stesura della presente la normativa vigente non richiede produzione di APE per gli immobili di categoria C2.*

**DICHIARAZIONE CONFORMITA' IMPIANTI**

*Nessun documento reperito.*

**IMPOSSIBILITA' DI SANARE L'ABUSO E CONSEGUENTE DEMOLIZIONE.**

*In assenza di titolo abilitativo le porzioni in ampliamento addossate al prospetto est sono da considerarsi abusive. La sanatoria si rende impossibile in quanto la doppia conformità agli strumenti urbanistici non trova rispondenza a causa della distanza da confine rispetto al fossato*



demaniale riportato in mappa (in mappa e non sul luogo!). La sanabilità del bene sarebbe comunque vincolata all'esistenza di titolo di Imprenditore Agricolo Principale da parte del richiedente e dell'esistenza di terreno vincolato all'inedificabilità in proporzione al volume realizzato.

Le appendici dovranno essere demolite ed il sedime reso libero.

Catastalmente l'unità risulta censita come deposito ma in loco gli spazi sono adibiti ad alloggi; in assenza di altezze regolamentari, servizi igienici e idonei, l'uso attualmente svolto non risulta corretto pertanto i locali dovranno essere considerati come da destinazione catastale.

**BENE N° 20 - ALBERGO UBICATO A MANTOVA (MN) - STR. OSTIGLIESE, 38**

La ricerca presso gli uffici competenti è stata effettuata data 19/09/19 e 07/10/19 dal Geom. M. Tosi e pertanto sui riportatano le risultanze degli accessi.

**ANNO DI COSTRUZIONE**

L'immobile si ritiene essere stato edificato nel 1650. Successivamente è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- istanza per trasformazione in attività agrituristica porzione di fabbricato rurale; Concessione Edilizia 5960/93

- concessione edilizia n. 134/97 del L. 21/07/1997

- istanza per variazione di ristrutturazione edilizia, Concessione edilizia n. 103 del 18/08/1998

**REGOLARITA' L. 47/1985 E SMOI**

Si riscontra difformità legate all'altezza interna del piano terra la quale risultava più bassa di quanto concesso; al piano terra si rilevavano differenze legate ad una apertura in una tramezza in alloggio nord/est e creazione di ripostiglio sotto scala; al piano primo nuovo locale in alloggio nord/est, assenza di tramezzature per riduzione superficie e altezze all'interno di locali.

**AGIBILITA'**

Rilasciato attestato di agibilità il 16/06/1999 dal comune di Mantova .

**CERTIFICAZIONE APE**

Non trovando alcun documento di tipo APE è stata effettuata ricerca per verificare la presenza di Attestati di Prestazione Energetica riguardanti l'immobile oggetto di perizia attraverso il portale Cened inserendo i riferimenti catastali reperiti: la ricerca restituiva esito negativo.

**PRATICHE AMMINISTRATIVE PER SANATORIA ABUSO**

Dovrà essere presentata istanza di Permesso di Costruire in sanatoria per le opere difformi.

**TERMINI PER LA PRESENTAZIONE DI RICHIESTA PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA.**

L'aggiudicatario entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento dovrà depositare la domanda di concessione in sanatoria, in base alle norme dettate dal d.l. 23 aprile 1985, n. 16 e successive modificazioni e integrazioni che ha lasciato invariato tale termine. \_OMISSIS\_

**RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE**

Malgrado la ferma volontà dello scrivente di fornire dati e informazioni complete nel rispetto del quesito posto, si rende noto:

**IN MERITO A VIZI OCCULTI, MATERIALI PERICOLOSI, ETC:** che il sopralluogo effettuato è stato di tipo ricognitivo senza procedere a verifiche di tipo invasivo e/o adoperando qualsiasi sistema che potesse alterare lo stato dei luoghi, compreso lo spostamento dell'arredo addossato alla muratura. Non sono state svolte verifiche sul buon funzionamento degli scarichi ed il loro corretto funzionamento limitandosi a chiedere ai soggetti presenti informazioni in merito. Inoltre si puntualizza che non sono state svolte indagini diagnostiche delle strutture (indagini di stabilità statica, igrometriche, etc) pertanto lo scrivente si solleva dalla responsabilità legata a eventuali presenze di vizi, difetti, materiali da costruzione di tipo pericoloso/nocivo etc. e qualsiasi altro elemento non riscontrabile in un sopralluogo di tipo "visivo" e che dovesse emergere in futuro ma non relazionato. **IN MERITO ALLE VERIFICHE DI SANABILITÀ DELLE DIFFORMITÀ RISCOstrate ED AGLI IMPORTI DELLE SANZIONI:** l'impossibilità di fornire un quadro dettagliato, completo e definitivo a riguardo. Si sottolinea, considerata la natura ed i limiti del mandato rimesso all'esperto, che non risulta comunque possibile formulare una precisa e certa indicazione in merito alla sanabilità degli abusi circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti in quanto risultava manifestazione dell'Ufficio Tecnico non esporsi definitivamente, anche in virtù della complessità e



specificità della materia legata alla sanabilità di opere difformi, rimandando all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati grafici di dettaglio, calcoli parametrici, indagini di tipo urbanistico. Tutto ciò premesso, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nella presente Perizia di Stima è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente, limitatamente a quanto riconoscibile attraverso un'analisi impossibilitatamente definitiva, al momento dell'elaborazione della relazione peritale. **IN MERITO ALLE PERCENTUALI DI DEPREZZAMENTO AL VALORE DI STIMA:** che i valori che hanno determinato le percentuali esposte sono da intendersi formulati in termini orientativi e previsionali e non frutto di preventivi dettagliati formulati da operatori del settore per le opere di competenza. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni. **PRECISAZIONI IMPORTANTI RIVOLTE A ESECUTATO E/O AGGIUDICATARIO.** A) Con riferimento alle unità immobiliari urbane di seguito elencate e così censite (p.lla/sub attuale): 25/2, 27/8, 27/9, 28/4, 30/1, lo scrivente si trovava impossibilitato ad attribuire nuovamente i requisiti di ruralità in capo alle unità variate in quanto necessitante di documentazione e autorizzazioni che esulano dal mandato. Si segnala quindi che, nel caso sussistano ancora le caratteristiche necessarie, sarà facoltà dell'esecutato e dell'aggiudicatario depositare istanza presso Agenzia Entrate Territorio per il loro riconoscimento e attribuzione. B) Con riferimento alle unità immobiliari urbane di seguito elencate e così censite (p.lla/sub attuale): 28/3, 28/4, 87, lo scrivente trovava sul posto situazioni conformi alla planimetria catastale ma illegittime dal punto di vista urbanistico pertanto non veniva aggiornato quanto oggetto di pratica edilizia. Si segnala la necessità di aggiornare le planimetrie delle unità in elenco successivamente alle opere di riduzione in pristino dello stato dei luoghi rispetto ai titoli abilitativi. \_OMISSIS\_".

I beni oggetto di vendita risultano meglio descritti, con specificazione dei confini, delle parti comuni, dello stato conservativo, delle caratteristiche costruttive principali, della situazione urbanistica e di regolarità edilizia, degli eventuali vincoli/servitù, degli oneri condominiali, ecc., nella relazione tecnica di stima predisposta dal Perito Estimatore nominato ai sensi dell'art. 569 comma 1° c.p.c., alla quale si rinvia espressamente. La relazione tecnica e le sue eventuali integrazioni e modifiche, agli atti della presente procedura, formano parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita.

Le ispezioni ipotecarie e le visure catastali risultano aggiornate alla data del 3 luglio 2024.

In caso di insufficienza delle notizie di cui all'art. 30 del testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6/06/2001 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 della legge 28/02/1985 n. 47 e successive modificazioni, tali da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40 secondo comma, della citata legge 28/02/1985 n. 47, l'aggiudicatario ricorrendone i presupposti entro 120 giorni dall'emissione del Decreto di trasferimento potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, del citato testo unico e di cui all'art. 40 sesto comma, della citata legge 28 Febbraio 1985 n. 47.

**La vendita senza incanto sincrona mista avverrà alle seguenti condizioni:**

**Lotto 1:** prezzo base € **105.825,00** e offerta minima € **79.369,00**;  
rilancio minimo in caso di più offerte € **5.000,00** entro UN MINUTO.

**Lotto 2:** prezzo base € **28.688,00** e offerta minima € **21.516,00**;  
rilancio minimo in caso di più offerte € **2.000,00** entro UN MINUTO.

**Lotto 3:** prezzo base € **11.688,00** e offerta minima € **8.766,00**;  
rilancio minimo in caso di più offerte € **2.000,00** entro UN MINUTO.

**Lotto 4:** prezzo base € **26.180,00** e offerta minima € **19.635,00**;  
rilancio minimo in caso di più offerte € **2.000,00** entro UN MINUTO.

**Lotto 5:** prezzo base € **16.065,00** e offerta minima € **12.049,00**;  
rilancio minimo in caso di più offerte € **2.000,00** entro UN MINUTO.

**Lotto 6:** prezzo base € **802.825,00** e offerta minima € **602.119,00**;  
rilancio minimo in caso di più offerte € **10.000,00** entro UN MINUTO.

**Lotto 8:** prezzo base € **75.650,00** e offerta minima € **56.738,00**;



rilancio minimo in caso di più offerte € **3.000,00** entro UN MINUTO.

#### DISCIPLINA DELLA VENDITA

Tutte le offerte, sia quelle cartacee che quelle telematiche, dovranno essere depositate entro le ore 12.00 di DUE giorni liberi prima della data fissata per l'asta, pertanto **entro il giorno 8 novembre 2024**.

**I bonifici** di versamento della cauzione dovranno essere accreditati **3 giorni prima** (esclusi, sabato, domenica e festivi) **del giorno di termine ultimo per la presentazione della domanda**, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito, **pertanto entro e non oltre il giorno 5 novembre 2024**.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate o in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal Decreto 26/02/2015 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel Manuale Utente pubblicato sul Portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, ovvero in forma cartacea (analogica) mediante deposito in busta chiusa alla CASA DELLE ASTE DI MANTOVA, presso la sede dell'IVG di Mantova, in via Primo Maggio n. 3, a San Giorgio Bigarello (MN), ove saranno ricevute dal personale addetto a tale operazione dal Lunedì al Venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,00. In questo secondo caso (offerta in forma cartacea – analogica) sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), la data della vendita e il numero della procedura.

Si stabilisce invece che l'offerta telematica potrà essere presentata unicamente dall'offerente, o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della Società offerente, o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 u.c. c.p.c..

Sia l'offerta telematica che l'offerta in formato cartaceo dovranno contenere la dichiarazione compilata con applicata la marca da bollo da € 16,00 (per l'offerta cartacea-analogica) o la ricevuta del pagamento della marca da bollo digitale da € 16,00 (per l'offerta telematica), nella quale saranno indicati:

- il numero della procedura, il nome del professionista delegato, la data della gara e il Lotto al quale si riferisce l'offerta;
- l'indicazione dei dati identificativi dell'offerente: 1) se persona fisica, nome e cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale, indicazione del regime patrimoniale (separazione o comunione legale) dell'offerente se coniugato, indicazione dei dati del coniuge se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni; 2) se persona giuridica: denominazione o ragione sociale, codice fiscale, Partita I.v.a., numero di iscrizione al registro imprese, sede, dati anagrafici e fiscali completi del legale rappresentante con indicazione dei relativi poteri di rappresentanza (estratto autentico dei Libri sociali relativo alla delibera che autorizza il firmatario all'acquisto);
- l'indicazione di un recapito telefonico mobile e/o di un indirizzo e-mail, di un eventuale indirizzo PEC o di un domicilio eletto all'interno del Comune di Mantova, con la precisazione che, in difetto di almeno una di tali indicazioni, tutte le comunicazioni relative alla procedura verranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Mantova;
- l'indicazione dei dati identificativi dei beni o del lotto oggetto dell'offerta;
- l'indicazione del prezzo offerto;
- l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, delle imposte e degli ulteriori oneri di trasferimento, che non potrà essere comunque superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima predisposta dal Perito, nonché di avere preso visione dell'avviso di vendita e di accettare le condizioni ivi contenute;
- la sottoscrizione dell'offerente e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

#### **All'offerta di acquisto, dovranno essere allegati:**

- la fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente persona fisica o del legale rappresentante dell'offerente persona giuridica;
- in caso di partecipazione alle vendite immobiliari da parte di persona giuridica i poteri dell'offerente devono risultare da copia della visura camerale aggiornata (di data non superiore a 90 giorni) e dalla documentazione sopra indicata (estratto autentico dei Libri sociali relativo alla delibera che autorizza il firmatario all'acquisto);
- prova del versamento della cauzione che si determina in un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto.

Se l'offerta è depositata in forma cartacea, la cauzione dovrà essere versata mediante deposito di



assegno circolare N/T (emesso dalla Banca) o assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa), intestati al Professionista Delegato e di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, ovvero mediante bonifico bancario sul C/C intestato alla procedura con codice IBAN: IT 82 G 07076 11500 0000 0030 3296 - BANCA CREMASCA E MANTOVANA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., filiale di Mantova; mentre se l'offerta è depositata con modalità telematica la cauzione dovrà essere versata unicamente mediante bonifico bancario sul C/C intestato alla procedura con codice IBAN: IT 82 G 07076 11500 0000 0030 3296 - BANCA CREMASCA E MANTOVANA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., filiale di Mantova.

Se la cauzione è versata mediante bonifico bancario nella domanda dovrà essere indicata la data, l'orario ed il numero CRO dell'operazione.

**Si ribadisce che è obbligatorio:**

- applicare all'offerta in formato cartaceo la marca da bollo da € 16,00;
- allegare all'offerta telematica la relativa ricevuta del pagamento della marca da bollo digitale da € 16,00.

Si ribadisce inoltre che, in ogni caso, i bonifici di versamento della cauzione dovranno essere accreditati **3 giorni prima** (esclusi, sabato, domenica e festivi) **del giorno di termine ultimo per la presentazione della domanda**, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito, **pertanto entro e non oltre il giorno 5 novembre 2024.**

Se l'offerta è pari o superiore al valore del prezzo base, è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore di un quarto (1/4), il Professionista Delegato potrà dar seguito alla vendita quando riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.. Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il Professionista Delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.

L'offerta per persona da nominare potrà essere presentata, ai sensi dell'art. 579 comma 3 c.p.c., esclusivamente da un Avvocato. In tale eventualità, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., l'Avvocato rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare per iscritto al Professionista Delegato, entro il termine di tre giorni dall'aggiudicazione, il nominativo della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale; in mancanza, l'aggiudicazione diventerà definitiva a nome dell'Avvocato.

Al di fuori dell'ipotesi sopra rappresentata, non sarà possibile intestare i beni immobili a soggetto diverso dall'offerente.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito di codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

Le buste cartacee saranno aperte unitamente alle offerte telematiche nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita.

In caso di presentazione di più offerte, il Professionista Delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, che si svolgerà mediante offerte di aumento già stabilite, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente.

All'esito della gara, l'aggiudicazione verrà disposta a favore del miglior offerente anche se il prezzo offerto sarà inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, salvo, in quest'ultima ipotesi, che non sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita.

Una volta presentata, l'offerta nella vendita è irrevocabile.

Conseguentemente, il Professionista Delegato potrà procedere comunque all'aggiudicazione a favore del soggetto che risulti essere l'unico offerente o il miglior offerente, anche nel caso in cui questi abbia dichiarato di revocare l'offerta o non sia comparso in occasione della gara.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Professionista Delegato, tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni





altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Nel caso in cui l'offerente intenda partecipare per più lotti, dovrà depositare singola offerta per ogni lotto di vendita.

Il prezzo di vendita, dedotta la cauzione già depositata, ed una somma a titolo di anticipazioni imposte/spese pari ad un importo del 15% del prezzo di aggiudicazione (con un minimo di € 2.200,00), dovranno essere versati dall'aggiudicatario nel termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel minor termine indicato dall'aggiudicatario nella propria offerta, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura con codice IBAN: IT 82 G 07076 11500 0000 0030 3296 - BANCA CREMASCA E MANTOVANA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., filiale di Mantova, oppure tramite assegno circolare N/T (emesso dalla Banca) o assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa), intestati al Professionista Delegato.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, ai sensi dell'art. 585-bis c.p.c., l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al Giudice o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (riferirà se è o non è il titolare effettivo delle somme utilizzate per il versamento del saldo prezzo).

L'aggiudicatario, una volta effettuato il pagamento del saldo prezzo e del deposito spese tramite bonifico bancario dovrà depositare immediatamente all'Associazione Notarile Autotransfert-Notares in Mantova, Via San Francesco da Paola n. 3 l'originale della ricevuta bancaria attestante l'avvenuto versamento.

L'anticipazione delle imposte/spese è provvisoria e sono fatte salve, a seguito di conteggio finale, eventuali successive richieste di integrazione o restituzione.

In caso di richiesta formulata dall'Istituto Bancario titolare di credito fondiario ex art. 41 commi 4° e 5° D.Lgs. n. 385/93, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al creditore munito di titolo fondiario, sulla base delle istruzioni che gli saranno comunque impartite dal Professionista Delegato, quella parte del prezzo che corrisponde al complessivo credito fondiario per capitale, interessi, accessori e spese. Nel caso in cui l'Istituto di Credito non si attivi precisando il proprio credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare l'intero prezzo dedotta la cauzione mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura.

Il pagamento del prezzo potrà essere effettuato anche usufruendo di un contratto di mutuo che preveda il versamento diretto della somma a favore della procedura, ai sensi dell'art. 585 comma 3° c.p.c..

Se il pagamento del saldo prezzo e del deposito delle spese viene effettuato a seguito di contratto di mutuo con ipoteca su bene altrui ex art. 2822 c.c. l'aggiudicatario dovrà depositare presso la sede dell'Associazione Notarile Autotransfert-Notares in Mantova, Via San Francesco da Paola n. 3 copia del Mutuo stipulato.

Sono integralmente a carico dell'aggiudicatario le imposte e tasse relative al trasferimento della proprietà.

Sono inoltre a carico dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 2 comma 7 del D.M. n. 227/2015, la metà del compenso del Professionista Delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, le relative spese generali e le spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

In caso di mancato pagamento entro il termine previsto delle somme complessivamente dovute dall'aggiudicatario, a titolo di saldo prezzo e di anticipazione per imposte/spese, il Giudice dichiarerà ex art. 587 c.p.c. la decadenza dell'aggiudicatario e la confisca della cauzione, che verrà conseguentemente trattenuta dalla procedura a titolo di sanzione.

Gli immobili posti in vendita verranno trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, formalità pregiudizievoli che verranno cancellate, a cura e spese della procedura, in forza di ordine del Giudice che sarà contenuto nel decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c..

Si precisa che:

- i beni immobili verranno venduti a corpo e non a misura, così che eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione di prezzo;
- i beni immobili verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le



eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive, anche non apparenti;

- trattandosi di vendita forzata, anche ai sensi dell'art. 2922 cod. civ., all'aggiudicatario non competerà alcuna garanzia, così che gli eventuali oneri/costi derivanti da vizi, da mancanza di qualità o da difformità dei beni venduti, gli eventuali oneri/costi derivanti da necessità di adeguamento urbanistico-edilizio degli immobili o di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, gli eventuali oneri condominiali dell'anno in corso o dell'anno precedente non versati dal debitore, nonché qualsiasi altro onere/costo derivante da qualsiasi altra causa, anche se occulta o comunque non menzionata nella perizia dell'Esperto, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- l'aggiudicatario dovrà comunicare per iscritto all'Associazione Notarile Autotransfert-Notares eventuali richieste di benefici fiscali (prima casa, prezzo valore, p.p.c., imprenditore agricolo, etc), e, a seconda della propria situazione, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e produrre la relativa documentazione; dovrà comunicare inoltre se intende effettuare il pagamento del saldo prezzo mediante stipula di Mutuo;

- il professionista delegato provvederà, nei termini di legge, ad effettuare la pubblicità ex art. 490 c.p.c. inserendo:

1) la pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'ordinanza integrativa della delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima comprensiva di fotografie e planimetrie sul "Portale delle Vendite Pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 - bis c.p.c.;

2) la pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'ordinanza integrativa della delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima comprensiva di fotografie e planimetrie sui siti internet (ex art. 490 c. 2 c.p.c.): [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) - [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) (con pubblicazione anche nella sezione "Vetrina Permanente") - [www.entitribunali.kataweb.it](http://www.entitribunali.kataweb.it) - [www.ivgmantova.it](http://www.ivgmantova.it) - [www.progressitalia.it](http://www.progressitalia.it);

3) la pubblicazione di un annuncio di vendita sul quotidiano "La Gazzetta di Mantova";

4) la pubblicazione di un annuncio di vendita, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sui siti internet: [Idealista.it](http://Idealista.it) - [Casa.it](http://Casa.it) - [Subito.it](http://Subito.it) - [Bakeca.it](http://Bakeca.it).

#### FATTA AVVERTENZA

- che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c. debbono essere compiute dal Cancelliere o dal Giudice, ovvero essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice, sono effettuate dal Professionista delegato presso l'Associazione Autotransfert-Notares in Mantova, Via San Francesco da Paola n. 3, ovvero presso LA CASA DELLE ASTE DI MANTOVA in via 1° Maggio nr. 3 a San Giorgio Bigarello (MN);

- che va riservata al Giudice la risoluzione di qualsivoglia questione incidentale che dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita; in tal caso il Professionista delegato dovrà rimettere senza indugio gli atti alla Cancelleria;

- che degli immobili oggetto della vendita è stato nominato Custode il Direttore dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova - So.Ve.Mo. S.r.l. C.F.: PRCFNC50L27A241T (tel. 0376.220694, e-mail: [immobiliaremantova@sove.com](mailto:immobiliaremantova@sove.com)) presso la CASA DELLE ASTE DI MANTOVA, Via Primo Maggio n. 3 a San Giorgio Bigarello (MN);

- che per la visita degli immobili posti in vendita si dovranno prendere accordi esclusivamente con il predetto Custode (la richiesta di visita degli immobili di cui all'art. 560, comma 5, quarto periodo, c.p.c. è formulata esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche);

- che allo stesso Custode possono essere richieste maggiori informazioni sulla partecipazione alla vendita.

Le informazioni relative al post aggiudicazione (pagamenti, richieste di agevolazioni, ecc...) dovranno essere formulate presso l'Associazione Notarile AUTOTRANSFERT-NOTARES con sede in Mantova, via San Francesco da Paola n. 3, tel. 0376-329948, e-mail [info@notaresmn.it](mailto:info@notaresmn.it) (dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:00).

Il deposito telematico del presente atto, ai sensi dell'art. 492, 2° co. c.p.c, vale anche quale comunicazione/notificazione in cancelleria al debitore che non ha eletto domicilio.

Mantova, 1 agosto 2024

il professionista delegato  
**Notaio Giampiero Pondrano Altavilla**



Lotto 1	PB € 105825,00 OM € 79369,00
Lotto 2	PB € 28688,00 OM € 21516,00
Lotto 3	PB € 11688,00 OM € 8766,00
Lotto 4	PB € 26180,00 OM € 19635,00
Lotto 5	PB € 16065,00 OM € 12049,00
Lotto 6	PB € 802825,00 OM € 602119,00
Lotto 8	PB € 75650,00 OM € 56738,00

