

---

# TRIBUNALE DI MANTOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ariotti Alberto, nell'Esecuzione Immobiliare 99/2020 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Terreno edificabile ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Montale, edificio 265, piano T.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Montale, edificio 268, piano T.....	5
<b>Bene N° 3</b> - Terreno edificabile ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Montale, edificio 288, piano T.....	6
<b>Bene N° 4</b> - Complesso immobiliare ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Montale, edificio 280/287, piano T-16	
<b>Bene N° 5</b> - Complesso immobiliare ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Don G. Astolfi, edificio 570/221, piano S-1, T,1, 2.....	6
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità .....	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali .....	8
Stato conservativo .....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2 .....	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità .....	11
Confini .....	12
Consistenza .....	12
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Dati Catastali .....	13
Stato conservativo .....	13
Stato di occupazione .....	13
Provenienze Ventennali .....	13
Formalità pregiudizievoli .....	14
Normativa urbanistica .....	16
Regolarità edilizia .....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	16

Lotto 3 .....	16
Completezza documentazione ex art. 567.....	16
Titolarità .....	16
Confini .....	17
Consistenza .....	17
Cronistoria Dati Catastali.....	17
Dati Catastali .....	18
Stato conservativo .....	18
Stato di occupazione .....	18
Provenienze Ventennali .....	18
Formalità pregiudizievoli .....	19
Normativa urbanistica .....	20
Regolarità edilizia .....	21
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Lotto 4.....	21
Completezza documentazione ex art. 567.....	21
Titolarità .....	21
Confini .....	22
Consistenza.....	22
Cronistoria Dati Catastali.....	22
Dati Catastali .....	23
Stato conservativo .....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24
Stato di occupazione .....	24
Provenienze Ventennali .....	24
Formalità pregiudizievoli .....	25
Normativa urbanistica .....	26
Regolarità edilizia .....	26
Vincoli od oneri condominiali.....	27
Lotto 5.....	27
Completezza documentazione ex art. 567.....	27
Titolarità .....	27
Confini .....	27
Consistenza .....	28
Cronistoria Dati Catastali.....	28
Dati Catastali .....	29
Stato conservativo .....	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	29

Stato di occupazione .....	29
Provenienze Ventennali .....	30
Formalità pregiudizievoli .....	31
Normativa urbanistica .....	31
Regolarità edilizia .....	32
Vincoli od oneri condominiali.....	32
Stima / Formazione lotti.....	32
<b>Lotto 1</b> .....	33
<b>Lotto 2</b> .....	33
<b>Lotto 3</b> .....	33
<b>Lotto 4</b> .....	34
<b>Lotto 5</b> .....	34
Riserve e particolarità da segnalare .....	35
Riepilogo bando d'asta.....	36
<b>Lotto 1</b> .....	36
<b>Lotto 2</b> .....	36
<b>Lotto 3</b> .....	36
<b>Lotto 4</b> .....	36
<b>Lotto 5</b> .....	36
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 99/2020 del R.G.E. ....	38
<b>Lotto 1</b> .....	38
<b>Lotto 2</b> .....	38
<b>Lotto 3</b> .....	38
<b>Lotto 4</b> .....	39
<b>Lotto 5</b> .....	39
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	41
<b>Bene N° 1</b> - Terreno edificabile ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Montale, edificio 265, piano T.....	41
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Montale, edificio 268, piano T.....	41
<b>Bene N° 3</b> - Terreno edificabile ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Montale, edificio 288, piano T.....	42
<b>Bene N° 4</b> - Complesso immobiliare ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Montale, edificio 280/287, piano T-1.....	43
<b>Bene N° 5</b> - Complesso immobiliare ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Don G. Astolfi, edificio 570/221, piano S-1, T,1, 2 .....	44

## INCARICO

---

All'udienza del 09/10/2020, il sottoscritto Geom. Ariotti Alberto, con studio in Piazza Sordello, 11/B - 46044 - Goito (MN), email [alberto@studioariotti.it](mailto:alberto@studioariotti.it), PEC [alberto.ariotti@geopec.it](mailto:alberto.ariotti@geopec.it), Tel. 0376 60293, Fax 0376 60293, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/10/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Montale, edificio 265, piano T
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Montale, edificio 268, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Montale, edificio 288, piano T
- **Bene N° 4** - Complesso immobiliare ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Montale, edificio 280/287, piano T-1
- **Bene N° 5** - Complesso immobiliare ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Don G. Astolfi, edificio 570/221, piano S-1, T,1, 2

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA MONTALE, EDIFICIO 265, PIANO T**

---

Area edificabile in area parzialmente urbanizzata dove le strade sono da terminare per soddisfare la cessione della viabilità completata al Comune.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA MONTALE, EDIFICIO 268, PIANO T**

---

Area edificabile in area parzialmente urbanizzata dove le strade sono da terminare per soddisfare la cessione della viabilità completata al Comune.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

**BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA MONTALE, EDIFICIO 288, PIANO T**

---

Area edificabile in area parzialmente urbanizzata dove le strade sono da terminare per soddisfare la cessione della viabilità completata al Comune.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

**BENE N° 4 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA MONTALE, EDIFICIO 280/287, PIANO T-1**

---

Gruppo di villette a schiera allo stato grezzo, prive di qualsiasi finitura, in comparto da completare nella viabilità per soddisfare la cessione della stessa al Comune.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

**BENE N° 5 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA DON G. ASTOLFI, EDIFICIO 570/221, PIANO S-1, T,1, 2**

---

Appartamenti in complesso immobiliare condominiale allo stato grezzo, privi di qualsiasi finitura.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

---

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Montale, edificio 265, piano T

---

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

---

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

## CONFINI

Confini: a Nord, Est e Sud con strada di lottizzazione; a Ovest con mappali 264, 271 e 267.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	9078,00 mq	9078,00 mq	1,00	9078,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>9078,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>9078,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/06/1992 al 23/12/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 96 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 170910 Reddito dominicale € 1.618,39 Reddito agrario € 1.368,15
Dal 23/12/2004 al 18/06/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 242 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 33803 Reddito dominicale € 320,09 Reddito agrario € 270,60
Dal 18/06/2008 al 11/11/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 265 Qualità Seminativo

		Cl.2 Superficie (ha are ca) 9078 Reddito dominicale € 85,96 Reddito agrario € 72,67
--	--	--

I titolari catastali corrispondono ai titolari reali.

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
12	265				Seminativo	2	9078 mq	85,96 €	72,67 €	

### Corrispondenza catastale

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

Trattasi di area urbana libera da fabbricati

## STATO CONSERVATIVO

Terreno allo stato abbandonato

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 11/06/1992 al 23/12/2004	**** Omissis ****	<b>Retifica intestazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Lodigiani	11/06/1992	68438	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Mantova	29/06/1992	1349			
Dal 23/12/2004 al 18/06/2008	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Massimo Bertolucci	23/12/2004	52621	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/06/2008 al 11/11/2021	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Francesco Rizzo	18/06/2008	8307	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 11/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia finanziamento  
Iscritto a Mantova il 26/06/2008  
Reg. gen. 9038 - Reg. part. 2044  
Quota: 1/1  
Importo: € 9.750.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 6.500.000,00  
Percentuale interessi: 7,75 %  
Rogante: Rizzo Francesco  
Data: 18/06/2008  
N° repertorio: 8308  
N° raccolta: 2724
- **Iscrizione** derivante da Ingiunzione fiscale  
Iscritto a Mantova il 02/05/2019  
Reg. gen. 5291 - Reg. part. 718  
Quota: 1/1  
Importo: € 43.942,32  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 21.971,16  
Rogante: Comune di Bagnolo San Vito  
Data: 26/04/2019  
N° repertorio: 4

### *Trascrizioni*

- **Convenzione edilizia**  
Trascritto a Mantova il 22/07/2010  
Reg. gen. 9596 - Reg. part. 5624  
Quota: 1/1  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Note: Trattasi di convenzione edilizia a cui gli acquirenti delle particelle sottoposte a esecuzione dovranno far riferimento per il completamento delle opere di urbanizzazione.
- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Mantova il 06/08/2020  
Reg. gen. 8041 - Reg. part. 5554  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Da riferirsi al C.D.U.: ambiti residenziali di pianificazione attuativa recente confermata e aree interessate da pianificazione attuativa approvata o adottata.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Terreni facenti parte di un piano di lottizzazione approvato ma non concluso.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 2

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Montale, edificio 268, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

## CONFINI

Confini: a Ovest, Nord e Est con strada di lottizzazione; a Sud con fosso consortile.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	5139,00 mq	5139,00 mq	1,00	5139,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>5139,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>5139,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/06/1992 al 23/12/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 96 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 170910 Reddito dominicale € 1.618,39 Reddito agrario € 1.368,15
Dal 23/12/2004 al 18/06/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 242 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 33803 Reddito dominicale € 320,09 Reddito agrario € 270,60
Dal 18/06/2008 al 11/11/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 268 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 5139 Reddito dominicale € 48,66 Reddito agrario € 41,14

I titolari catastali corrispondono ai titolari reali.

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
12	268				Seminativo	2	5139 mq	48,66 €	41,14 €	

### Corrispondenza catastale

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

Trattasi di area urbana priva di fabbricati.

## STATO CONSERVATIVO

Terreno in stato di abbandono

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/06/1992 al 23/12/2004	**** Omissis ****	Retifica intestazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lodigiani	11/06/1992	68438	
		Trascrizione			

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Mantova	26/09/1992	1349	
Dal 23/12/2004 al 18/06/2008	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Massimo Bertolucci	23/12/2004	52621	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/06/2008 al 11/11/2021	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Francesco Rizzo	18/06/2008	8307	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 11/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento  
Iscritto a Mantova il 26/06/2008  
Reg. gen. 9038 - Reg. part. 2044  
Quota: 1/1  
Importo: € 9.750.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 6.500.000,00  
Percentuale interessi: 7,75 %  
Rogante: Francesco Rizzo  
Data: 08/06/2008  
N° repertorio: 8308  
N° raccolta: 2724
- **Iscrizione** derivante da Ingiunzione fiscale  
Iscritto a Mantova il 02/05/2019  
Reg. gen. 5291 - Reg. part. 718  
Quota: 1/1  
Importo: € 43.942,32  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 21.971,16  
Rogante: Comune di Bagnolo San Vito  
Data: 26/04/2019  
N° repertorio: 4

### ***Trascrizioni***

- **Convenzione edilizia**  
Trascritto a Mantova il 22/07/2010  
Reg. gen. 9596 - Reg. part. 5624  
Quota: 1/1  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Note: Trattasi di convenzione edilizia a cui gli acquirenti delle particelle sottoposte a esecuzione dovranno far riferimento per il completamento delle opere di urbanizzazione.
- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Mantova il 06/08/2020  
Reg. gen. 8041 - Reg. part. 5554  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Da riferirsi al C.D.U.: ambiti residenziali di pianificazione attuativa recente confermata e aree interessate da pianificazione attuativa approvata o adottata.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Terreni facenti parte di un piano di lottizzazione approvato ma non concluso.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 3

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Montale, edificio 288, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

## CONFINI

Confini: a Nord con mappale 287; a Est con mappale 254; a Sud con fosso consortile; a Est con strada di lottizzazione.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	2473,00 mq	2473,00 mq	1,00	2473,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2473,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2473,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/06/1992 al 23/12/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 96 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 170910 Reddito dominicale € 1.618,39 Reddito agrario € 1.368,15
Dal 23/12/2004 al 18/06/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 242 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 33803 Reddito dominicale € 320,09 Reddito agrario € 270,60
Dal 18/06/2008 al 11/11/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 288 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 2.473 Reddito dominicale € 23,42 Reddito agrario € 19,80

I titolari catastali corrispondono ai titolari reali.

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
12	288				Seminativo	2	2473 mq	23,42 €	19,8 €	

### Corrispondenza catastale

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

Trattasi di area urbana priva di fabbricati.

## STATO CONSERVATIVO

Terreno allo stato abbandonato

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/06/1992 al 23/12/2004	**** Omissis ****	Retifica intestazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lodigiani	11/06/1992	68438	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Mantova	29/06/1992	1349	
Dal <b>23/12/2004</b> al <b>18/06/2008</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Massimo Bertolucci	23/12/2004	52621	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal <b>18/06/2008</b> al <b>11/11/2021</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Francesco Rizzo	18/06/2008			8307	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 11/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

## **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia finanziamento  
Iscritto a Mantova il 26/06/2008  
Reg. gen. 9038 - Reg. part. 2044  
Quota: 1/1  
Importo: € 9.750.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 6.500.000,00  
Percentuale interessi: 7,75 %  
Rogante: Rizzo Francesco  
Data: 18/06/2008  
N° repertorio: 8308  
N° raccolta: 2724
- **Iscrizione** derivante da Ingiunzione fiscale  
Iscritto a Mantova il 02/05/2019  
Reg. gen. 5291 - Reg. part. 718  
Quota: 1/1  
Importo: € 43.942,32  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 21.971,16  
Rogante: Comune di Bagnolo San Vito  
Data: 26/04/2019  
N° repertorio: 4

## **Trascrizioni**

- **Convenzione edilizia**  
Trascritto a Mantova il 22/07/2010  
Reg. gen. 9596 - Reg. part. 5624  
Quota: 1/1  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Note: Trattasi di convenzione edilizia a cui gli acquirenti delle particelle sottoposte a esecuzione dovranno far riferimento per il completamento delle opere di urbanizzazione.
- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Mantova il 06/08/2020  
Reg. gen. 8041 - Reg. part. 5554  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Da riferirsi al C.D.U.: ambiti residenziali di pianificazione attuativa recente confermata e aree interessate da pianificazione attuativa approvata o adottata.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Terreni facenti parte di un piano di lottizzazione approvato ma non concluso.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 4

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Complesso immobiliare ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Montale, edificio 280/287, piano T-1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

## CONFINI

Confini: A Ovest e a Nord con strada di lottizzazione; a Est con mappale 254; a Sud con mappale 288.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato al grezzo	916,60 mq	916,60 mq	1,00	916,60 mq	0,00 m	T-1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>916,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>916,60 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/06/1992 al 23/12/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 96 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 170910 Reddito dominicale € 1.618,39 Reddito agrario € 1.368,15
Dal 23/12/2004 al 18/06/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 242 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 33803 Reddito dominicale € 320,09 Reddito agrario € 270,60
Dal 18/06/2008 al 26/02/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 262 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 5.531 Reddito dominicale € 52,37 Reddito agrario € 44,28
Dal 26/02/2010 al 13/10/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 285 Qualità ente urbano
Dal 26/02/2010 al 13/10/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 284 Qualità ente urbano

Dal 26/02/2010 al 13/10/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 287 Qualità ente urbano
Dal 26/02/2010 al 13/10/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 286 Qualità ente urbano
Dal 26/02/2010 al 13/10/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 281 Qualità ente urbano
Dal 26/02/2010 al 13/10/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 280 Qualità ente urbano
Dal 26/02/2010 al 13/10/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 283 Qualità ente urbano
Dal 26/02/2010 al 13/10/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 282 Qualità ente urbano
Dal 13/10/2021 al 11/11/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 280 Categoria F3 Graffato dal 281 al 287

I titolari catastali corrispondono ai titolari reali

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	280			F3						da 281 a 287

### **Corrispondenza catastale**

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

Trattasi di fabbricati in corso di costruzione per i quali si è provveduto a redigere elaborato planimetrico.

## STATO CONSERVATIVO

Fabbricato in corso di costruzione al grezzo, in sto di abbandono.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni in c.a., murature in poroton, solai e coperture parte in laterocemento e parte in legno.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/06/1992 al 23/12/2004	**** Omissis ****	Retifica di Intestazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lodigiani	11/06/1992	68438	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Mantova	29/06/1992	1349			
Dal 23/12/2004 al 18/06/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Massimo Bertolucci	23/12/2004	52621	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/06/2008 al	**** Omissis ****	Compravendita			

11/11/2021		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Francesco Rizzo	18/06/2008	8307	
	<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 11/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia finanziamento  
Iscritto a Mantova il 26/06/2008  
Reg. gen. 9038 - Reg. part. 2044  
Quota: 1/1  
Importo: € 9.750.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 6.500.000,00  
Percentuale interessi: 7,75 %  
Rogante: Rizzo Francesco  
Data: 18/06/2008  
N° repertorio: 8308  
N° raccolta: 2724
- **Iscrizione** derivante da Ingiunzione fiscale  
Iscritto a Mantova il 02/05/2019  
Reg. gen. 5291 - Reg. part. 718  
Quota: 1/1  
Importo: € 43.942,32

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 21.971,16  
Rogante: Comune di Bagnolo San Vito  
Data: 26/04/2019  
N° repertorio: 4

### **Trascrizioni**

- **Convenzione edilizia**  
Trascritto a Mantova il 22/07/2010  
Reg. gen. 9596 - Reg. part. 5624  
Quota: 1/1  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Note: Trattasi di convenzione edilizia a cui gli acquirenti delle particelle sottoposte a esecuzione dovranno far riferimento per il completamento delle opere di urbanizzazione.
- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Mantova il 06/08/2020  
Reg. gen. 8041 - Reg. part. 5554  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Da riferirsi al P.G.T.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

P.d.C. 13/2009

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Lo stato dei luoghi corrisponde in gran parte a quanto autorizzato. Le parti difformi saranno obbligatoriamente da rivedere con nuova pratica in quanto la precedentemente già scaduta. Le irregolarità riguardano alcune altezze dei locali al piano primo.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 5

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Complesso immobiliare ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Don G. Astolfi, edificio 570/221, piano S-1, T,1, 2

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

## CONFINI

---

Confini: a Nord con mappale 35 del fg.33; a Est con strada pubblica via don G. Astolfi; a Sud con mappale 517 del fg.33 e il mappale 279 del fg. 32; a Ovest con mappale 148 del fg. 32.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato al grezzo	2207,00 mq	2207,00 mq	1,00	2207,00 mq	0,00 m	S1-T-1-2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2207,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2207,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/10/1996 al 11/12/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 33, Part. 29 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 86200 Reddito dominicale € 687,37 Reddito agrario € 601,00
Dal 11/12/2001 al 20/12/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 33, Part. 242 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 16280 Reddito dominicale € 129,82 Reddito agrario € 113,51
Dal 26/11/2007 al 20/12/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 32, Part. 221 Qualità Reliquato acque esenti Superficie (ha are ca) 63
Dal 20/12/2007 al 02/11/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 33, Part. 452 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 2.144 Reddito dominicale € 17,10 Reddito agrario € 14,95
Dal 20/12/2007 al 11/11/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 32, Part. 221 Qualità Reliquato acque esenti Superficie (ha are ca) 63
Dal 02/11/2021 al 11/11/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 570 Categoria F3

I titolari catastali corrispondono ai titolari reali

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	570			F3					S1-T-1-2	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato	
32	221				Rel Acq es		63 mq				

### **Corrispondenza catastale**

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

Trattasi di fabbricati in corso di costruzione per i quali si è provveduto a redigere elaborato planimetrico.

## STATO CONSERVATIVO

---

Fabbricato in corso di costruzione al grezzo, in stato di abbandono.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni in c.a., Muri interrati in c.a., murature fuori terra in poroton, solai e coperture parte in laterocemento me parte in legno.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/10/1996 al 11/12/2001	**** Omissis ****	<b>Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			12/10/1996		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Piacenza	24/06/1997	2211.1	318
Dal 11/12/2001 al 20/12/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Massimo Bertolucci	11/12/2001	41633	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 20/12/2007 al 11/11/2021	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Francesco Rizzo	20/12/2007	7740	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 11/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Mantova il 31/12/2007  
Reg. gen. 21937 - Reg. part. 5718  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.650.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.100.000,00  
Percentuale interessi: 6,00 %  
Rogante: Francesco Rizzo  
Data: 20/12/2007  
N° repertorio: 7741  
N° raccolta: 2383

### *Trascrizioni*

- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Mantova il 06/08/2020  
Reg. gen. 8041 - Reg. part. 5554  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Da riferirsi al P.G.T

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

P.d.c. 07/2008

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

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

Le difformità constano nella mancata esecuzione di alcune parti, ma del resto il fabbricato risulta essere in corso di costruzione.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Considerando le caratteristiche dei beni si ritiene necessario formare 5 lotti distinti per una migliore vendibilità. Gli immobili saranno venduti a Iva.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

## LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Montale, edificio 265, piano T  
Area edificabile in area parzialmente urbanizzata dove le strade sono da terminare per soddisfare la cessione della viabilità completata al Comune.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 265, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 635.460,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Terreno edificabile Borgo Virgilio (MN) - Via Montale, edificio 265, piano T	9078,00 mq	70,00 €/mq	€ 635.460,00	100,00%	€ 635.460,00
				Valore di stima:	€ 635.460,00

## LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Montale, edificio 268, piano T  
Area edificabile in area parzialmente urbanizzata dove le strade sono da terminare per soddisfare la cessione della viabilità completata al Comune.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 268, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 359.730,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile Borgo Virgilio (MN) - Via Montale, edificio 268, piano T	5139,00 mq	70,00 €/mq	€ 359.730,00	100,00%	€ 359.730,00
				Valore di stima:	€ 359.730,00

## LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Montale, edificio 288, piano T  
Area edificabile in area parzialmente urbanizzata dove le strade sono da terminare per soddisfare la

cessione della viabilità completata al Comune.  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 288, Qualità Seminativo  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 173.110,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 3</b> - Terreno edificabile Borgo Virgilio (MN) - Via Montale, edificio 288, piano T	2473,00 mq	70,00 €/mq	€ 173.110,00	100,00%	€ 173.110,00
				Valore di stima:	€ 173.110,00

## LOTTO 4

- Bene N° 4** - Complesso immobiliare ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Montale, edificio 280/287, piano T-1  
 Gruppo di villette a schiera allo stato grezzo, prive di qualsiasi finitura, in comparto da completare nella viabilità per soddisfare la cessione della stessa al Comune.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 280, Categoria F3, Graffato da 281 a 287  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 274.980,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 4</b> - Complesso immobiliare Borgo Virgilio (MN) - Via Montale, edificio 280/287, piano T-1	916,60 mq	300,00 €/mq	€ 274.980,00	100,00%	€ 274.980,00
				Valore di stima:	€ 274.980,00

## LOTTO 5

- Bene N° 5** - Complesso immobiliare ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Don G. Astolfi, edificio 570/221, piano S-1, T,1, 2  
 Appartamenti in complesso immobiliare condominiale allo stato grezzo, privi di qualsiasi finitura.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 570, Categoria F3 al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 221, Qualità Rel Acq es

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 662.100,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 5</b> - Complesso immobiliare Bagnolo San Vito (MN) - Via Don G. Astolfi, edificio 570/221, piano S-1, T,1, 2	2207,00 mq	300,00 €/mq	€ 662.100,00	100,00%	€ 662.100,00
				Valore di stima:	€ 662.100,00

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La presente Perizia integrativa e' sostitutiva della precedente

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

Goito, li 23/11/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Ariotti Alberto

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Montale, edificio 265, piano T  
Area edificabile in area parzialmente urbanizzata dove le strade sono da terminare per soddisfare la cessione della viabilità completata al Comune.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 265, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Da riferirsi al C.D.U.: ambiti residenziali di pianificazione attuativa recente confermata e aree interessate da pianificazione attuativa approvata o adottata.

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Montale, edificio 268, piano T  
Area edificabile in area parzialmente urbanizzata dove le strade sono da terminare per soddisfare la cessione della viabilità completata al Comune.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 268, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Da riferirsi al C.D.U.: ambiti residenziali di pianificazione attuativa recente confermata e aree interessate da pianificazione attuativa approvata o adottata.

### LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Montale, edificio 288, piano T  
Area edificabile in area parzialmente urbanizzata dove le strade sono da terminare per soddisfare la cessione della viabilità completata al Comune.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 288, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Da riferirsi al C.D.U.: ambiti residenziali di pianificazione attuativa recente confermata e aree interessate da pianificazione attuativa approvata o adottata.

### LOTTO 4

---

- **Bene N° 4** - Complesso immobiliare ubicato a Borgo Virgilio (MN) - Via Montale, edificio 280/287, piano T-1  
Gruppo di villette a schiera allo stato grezzo, prive di qualsiasi finitura, in comparto da completare nella viabilità per soddisfare la cessione della stessa al Comune.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 280, Categoria F3, Graffato da 281 a 287  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Da riferirsi al P.G.T.

### LOTTO 5

---

- **Bene N° 5** - Complesso immobiliare ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Don G. Astolfi, edificio 570/221, piano S-1, T,1, 2  
Appartamenti in complesso immobiliare condominiale allo stato grezzo, privi di qualsiasi finitura.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 570, Categoria F3 al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 221,

Qualità Rel Acq es  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Da riferirsi al P.G.T

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 99/2020 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO 1**

---

<b>Bene N° 1 - Terreno edificabile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Borgo Virgilio (MN) - Via Montale, edificio 265, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 265, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	9078,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Terreno allo stato abbandonato		
<b>Descrizione:</b>	Area edificabile in area parzialmente urbanizzata dove le strade sono da terminare per soddisfare la cessione della viabilità completata al Comune.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 2**

---

<b>Bene N° 2 - Terreno edificabile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Borgo Virgilio (MN) - Via Montale, edificio 268, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 268, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	5139,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Terreno in stato di abbandono		
<b>Descrizione:</b>	Area edificabile in area parzialmente urbanizzata dove le strade sono da terminare per soddisfare la cessione della viabilità completata al Comune.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 3**

---

<b>Bene N° 3 - Terreno edificabile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Borgo Virgilio (MN) - Via Montale, edificio 288, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 288, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	2473,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Terreno allo stato abbandonato		
<b>Descrizione:</b>	Area edificabile in area parzialmente urbanizzata dove le strade sono da terminare per soddisfare la cessione della viabilità completata al Comune.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 4

<b>Bene N° 4 - Complesso immobiliare</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Borgo Virgilio (MN) - Via Montale, edificio 280/287, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Complesso immobiliare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 280, Categoria F3, Graffato da 281 a 287	<b>Superficie</b>	916,60 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Fabbricato in corso di costruzione al grezzo, in sto di abbandono.		
<b>Descrizione:</b>	Gruppo di villette a schiera allo stato grezzo, prive di qualsiasi finitura, in comparto da completare nella viabilità per soddisfare la cessione della stessa al Comune.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 5

<b>Bene N° 5 - Complesso immobiliare</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Bagnolo San Vito (MN) - Via Don G. Astolfi, edificio 570/221, piano S-1, T,1, 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Complesso immobiliare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 570, Categoria F3	<b>Superficie</b>	2207,00 mq

	Identificato al catasto Terreni - Fig. 32, Part. 221, Qualità Rel Acq es		
<b>Stato conservativo:</b>	Fabbricato in corso di costruzione al grezzo, in stato di abbandono.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamenti in complesso immobiliare condominiale allo stato grezzo, privi di qualsiasi finitura.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA MONTALE, EDIFICIO 265, PIANO T**

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia finanziamento  
Iscritto a Mantova il 26/06/2008  
Reg. gen. 9038 - Reg. part. 2044  
Quota: 1/1  
Importo: € 9.750.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 6.500.000,00  
Percentuale interessi: 7,75 %  
Rogante: Rizzo Francesco  
Data: 18/06/2008  
N° repertorio: 8308  
N° raccolta: 2724
- **Iscrizione** derivante da Ingiunzione fiscale  
Iscritto a Mantova il 02/05/2019  
Reg. gen. 5291 - Reg. part. 718  
Quota: 1/1  
Importo: € 43.942,32  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 21.971,16  
Rogante: Comune di Bagnolo San Vito  
Data: 26/04/2019  
N° repertorio: 4
- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Mantova il 06/08/2020  
Reg. gen. 8041 - Reg. part. 5554  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA MONTALE, EDIFICIO 268, PIANO T**

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento  
Iscritto a Mantova il 26/06/2008  
Reg. gen. 9038 - Reg. part. 2044  
Quota: 1/1

Importo: € 9.750.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 6.500.000,00  
Percentuale interessi: 7,75 %  
Rogante: Francesco Rizzo  
Data: 08/06/2008  
N° repertorio: 8308  
N° raccolta: 2724

- **Iscrizione** derivante da Ingiunzione fiscale  
Iscritto a Mantova il 02/05/2019  
Reg. gen. 5291 - Reg. part. 718  
Quota: 1/1  
Importo: € 43.942,32  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 21.971,16  
Rogante: Comune di Bagnolo San Vito  
Data: 26/04/2019  
N° repertorio: 4
- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Mantova il 06/08/2020  
Reg. gen. 8041 - Reg. part. 5554  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA MONTALE, EDIFICIO 288, PIANO T**

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia finanziamento  
Iscritto a Mantova il 26/06/2008  
Reg. gen. 9038 - Reg. part. 2044  
Quota: 1/1  
Importo: € 9.750.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 6.500.000,00  
Percentuale interessi: 7,75 %  
Rogante: Rizzo Francesco  
Data: 18/06/2008  
N° repertorio: 8308  
N° raccolta: 2724
- **Iscrizione** derivante da Ingiunzione fiscale  
Iscritto a Mantova il 02/05/2019  
Reg. gen. 5291 - Reg. part. 718  
Quota: 1/1

Importo: € 43.942,32  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 21.971,16  
Rogante: Comune di Bagnolo San Vito  
Data: 26/04/2019  
N° repertorio: 4

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 06/08/2020  
Reg. gen. 8041 - Reg. part. 5554  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 4 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A BORGO VIRGILIO (MN) - VIA MONTALE,  
EDIFICIO 280/287, PIANO T-1**

---

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia finanziamento

Iscritto a Mantova il 26/06/2008  
Reg. gen. 9038 - Reg. part. 2044  
Quota: 1/1  
Importo: € 9.750.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 6.500.000,00  
Percentuale interessi: 7,75 %  
Rogante: Rizzo Francesco  
Data: 18/06/2008  
N° repertorio: 8308  
N° raccolta: 2724

- **Iscrizione** derivante da Ingiunzione fiscale

Iscritto a Mantova il 02/05/2019  
Reg. gen. 5291 - Reg. part. 718  
Quota: 1/1  
Importo: € 43.942,32  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 21.971,16  
Rogante: Comune di Bagnolo San Vito  
Data: 26/04/2019  
N° repertorio: 4

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 06/08/2020  
Reg. gen. 8041 - Reg. part. 5554  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 5 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA DON G. ASTOLFI,  
EDIFICIO 570/221, PIANO S-1, T,1, 2**

---

### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Mantova il 31/12/2007  
Reg. gen. 21937 - Reg. part. 5718  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.650.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.100.000,00  
Percentuale interessi: 6,00 %  
Rogante: Francesco Rizzo  
Data: 20/12/2007  
N° repertorio: 7741  
N° raccolta: 2383

### ***Trascrizioni***

- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Mantova il 06/08/2020  
Reg. gen. 8041 - Reg. part. 5554  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura