

TRIBUNALE DI MANTOVA

Sezione EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pallavicini Nicola
nell'Esecuzione Immobiliare 111/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

CON MANDATARIA

**** *Omissis* ****

Contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	8
Premessa	8
Lotto 1	9
Descrizione	9
Completezza documentazione ex art. 567	9
Titolarità	9
Confini	10
Consistenza	10
Cronistoria Dati Catastali	11
Dati Catastali	12
Precisioni	12
Patti	13
Stato conservativo	13
Parti Comuni	13
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Caratteristiche costruttive prevalenti	13
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli	16
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	19
Vincoli od oneri condominiali	20
Lotto 2	21
Descrizione	21
Completezza documentazione ex art. 567	21
Titolarità	21
Confini	22
Consistenza	22



Cronistoria Dati Catastali	23
Dati Catastali	24
Precisazioni.....	25
Patti.....	25
Stato conservativo	25
Parti Comuni.....	25
Servitù, censo, livello, usi civici.....	26
Caratteristiche costruttive prevalenti	26
Stato di occupazione.....	26
Provenienze Ventennali.....	27
Formalità pregiudizievoli	28
Normativa urbanistica.....	29
Regolarità edilizia.....	31
Vincoli od oneri condominiali.....	32
Lotto 3	33
Descrizione	33
Completezza documentazione ex art. 567	33
Titolarità	33
Confini	34
Consistenza.....	34
Cronistoria Dati Catastali	35
Dati Catastali	36
Precisazioni.....	37
Patti.....	37
Stato conservativo	37
Parti Comuni.....	37
Servitù, censo, livello, usi civici.....	37
Caratteristiche costruttive prevalenti	38
Stato di occupazione.....	38



Provenienze Ventennali	39
Formalità pregiudizievoli	40
Normativa urbanistica.....	41
Regolarità edilizia.....	43
Vincoli od oneri condominiali.....	44
Lotto 4	45
Descrizione.....	45
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Magnacavallo (MN) - Via Voglia n.3, piano T e 1	45
Bene N° 5 - Laboratorio ubicato a Magnacavallo (MN) - Via Voglia n.3, piano T.....	45
Completezza documentazione ex art. 567	46
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Magnacavallo (MN) - Via Voglia n.3, piano T e 1	46
Bene N° 5 - Laboratorio ubicato a Magnacavallo (MN) - Via Voglia n.3, piano T.....	46
Titolarità	46
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Magnacavallo (MN) - Via Voglia n.3, piano T e 1	46
Bene N° 5 - Laboratorio ubicato a Magnacavallo (MN) - Via Voglia n.3, piano T.....	47
Confini.....	47
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Magnacavallo (MN) - Via Voglia n.3, piano T e 1	47
Bene N° 5 - Laboratorio ubicato a Magnacavallo (MN) - Via Voglia n.3, piano T.....	47
Consistenza.....	47
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Magnacavallo (MN) - Via Voglia n.3, piano T e 1	48
Bene N° 5 - Laboratorio ubicato a Magnacavallo (MN) - Via Voglia n.3, piano T.....	48
Cronistoria Dati Catastali	49
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Magnacavallo (MN) - Via Voglia n.3, piano T e 1	49
Bene N° 5 - Laboratorio ubicato a Magnacavallo (MN) - Via Voglia n.3, piano T.....	50
Dati Catastali	52
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Magnacavallo (MN) - Via Voglia n.3, piano T e 1	52
Bene N° 5 - Laboratorio ubicato a Magnacavallo (MN) - Via Voglia n.3, piano T.....	53



Precisazioni.....	54
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Magnacavallo (MN) - Via Voglia n.3, piano T e 1	54
Bene N° 5 - Laboratorio ubicato a Magnacavallo (MN) - Via Voglia n.3, piano T.....	54
Patti.....	54
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Magnacavallo (MN) - Via Voglia n.3, piano T e 1	54
Bene N° 5 - Laboratorio ubicato a Magnacavallo (MN) - Via Voglia n.3, piano T.....	54
Stato conservativo	54
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Magnacavallo (MN) - Via Voglia n.3, piano T e 1	55
Bene N° 5 - Laboratorio ubicato a Magnacavallo (MN) - Via Voglia n.3, piano T.....	55
Parti Comuni.....	55
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Magnacavallo (MN) - Via Voglia n.3, piano T e 1	55
Bene N° 5 - Laboratorio ubicato a Magnacavallo (MN) - Via Voglia n.3, piano T.....	55
Servitù, censo, livello, usi civici.....	55
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Magnacavallo (MN) - Via Voglia n.3, piano T e 1	55
Bene N° 5 - Laboratorio ubicato a Magnacavallo (MN) - Via Voglia n.3, piano T.....	56
Caratteristiche costruttive prevalenti	56
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Magnacavallo (MN) - Via Voglia n.3, piano T e 1	56
Bene N° 5 - Laboratorio ubicato a Magnacavallo (MN) - Via Voglia n.3, piano T.....	56
Stato di occupazione.....	57
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Magnacavallo (MN) - Via Voglia n.3, piano T e 1	57
Bene N° 5 - Laboratorio ubicato a Magnacavallo (MN) - Via Voglia n.3, piano T.....	57
Provenienze Ventennali.....	58
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Magnacavallo (MN) - Via Voglia n.3, piano T e 1	58
Bene N° 5 - Laboratorio ubicato a Magnacavallo (MN) - Via Voglia n.3, piano T.....	59
Formalità pregiudizievoli	60
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Magnacavallo (MN) - Via Voglia n.3, piano T e 1	60



Bene N° 5 - Laboratorio ubicato a Magnacavallo (MN) - Via Voglia n.3, piano T.....	61
Normativa urbanistica.....	61
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Magnacavallo (MN) - Via Voglia n.3, piano T e 1	61
Bene N° 5 - Laboratorio ubicato a Magnacavallo (MN) - Via Voglia n.3, piano T.....	64
Regolarità edilizia.....	67
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Magnacavallo (MN) - Via Voglia n.3, piano T e 1	67
Bene N° 5 - Laboratorio ubicato a Magnacavallo (MN) - Via Voglia n.3, piano T.....	68
Vincoli od oneri condominiali.....	69
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Magnacavallo (MN) - Via Voglia n.3, piano T e 1	69
Bene N° 5 - Laboratorio ubicato a Magnacavallo (MN) - Via Voglia n.3, piano T.....	69
Stima / Formazione lotti	70
Lotto 1	70
Lotto 2	72
Lotto 3	74
Lotto 4	76
Riserve e particolarità da segnalare	79
Riepilogo bando d'asta.....	81
Lotto 1	81
Lotto 2	83
Lotto 3	85
Lotto 4	87
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 111/2023 del R.G.E.	92
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 22.500,00	92
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 40.000,00	93
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 51.500,00	94
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 67.500,00	95
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	97
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Magnacavallo (MN) - Via Voglia n. 1, piano Terra	97



Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Magnacavallo (MN) - Via Voglia n. 1, piano 1	97
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Magnacavallo (MN) - Via Voglia n. 1, piano 2	98
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Magnacavallo (MN) - Via Voglia n.3, piano T e 1	99
Bene N° 5 - Laboratorio ubicato a Magnacavallo (MN) - Via Voglia n.3, piano T.....	99



INCARICO

All'udienza del 28/08/2023, il sottoscritto Arch. Pallavicini Nicola, con studio in Via Libertà N. 15 - 46047 - Porto Mantovano (MN), email n.pallavicini@hotmail.it, PEC nicola.pallavicini@archiworldpec.it, Tel. 349 8460915, Fax 0376 300659, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Magnacavallo (MN) - Via Voglia n. 1, piano Terra
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Magnacavallo (MN) - Via Voglia n. 1, piano 1
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Magnacavallo (MN) - Via Voglia n. 1, piano 2
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Magnacavallo (MN) - Via Voglia n.3, piano T e 1
- **Bene N° 5** - Laboratorio ubicato a Magnacavallo (MN) - Via Voglia n.3, piano T



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Magnacavallo (MN) - Via Voglia n. 1, piano Terra

DESCRIZIONE

Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da un appartamento sposto al piano terra di un immobile di tre piani fuori terra, sito in Via Voglia n. 1 a Magnacavallo (MN).

L'unità è accessibile dalla pubblica via Voglia n. 1 mediante portone pedonale.

L'abitazione è provvista al piano terra di accesso al cortile comune retrostante e laterale l'immobile dal locale disimpegno comune.

Il cortile è dotato di ingresso indipendente mediante cancello carraio e pedonale comune posto in via Voglia snc.

L'unità è di proprietà della signora **** Omissis **** proprietaria per la quota di 1/1.

Al sottoscritto C.T.U. veniva comunicato dalla So.Ve.Mo., custode dell'immobile, che le unità oggetto dell'esecuzione risultava occupata dal coniuge del soggetto esecutato proprietario dell'immobile.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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)

Il soggetto esecutato **** Omissis **** risulta essere coniugata con il Signor **** Omissis ****. come risulta nell'atto di compravendita dei beni .

Nello stesso non viene riportato il regime patrimoniale.

(vedasi Lotto 1 Allegato 5)

CONFINI

L'appartamento confina a Nord con il cortile comune Mappale 113 Sub. 8 e con vano scale comune Mappale 110 Sub. 21, a Est confina con cortile comune Mappale 113 Sub. 8, a Sud confina con pubblica via Voglia e a Ovest confina con altra proprietà Mappale 110 Sub. 19 e con vano scale comune Mappale 110 Sub. 21.

(vedasi Lotto 1 - Allegato 2 e 3)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	40,00 mq	51,00 mq	1	51,00 mq	3,00 m	Piano Terra
Totale superficie convenzionale:				51,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				51,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento è un bilocale posto al piano terra ed è accessibile dal vano di ingresso comune alle unità con accesso mediante ingresso pedonale dalla pubblica Via Voglia.

L'unità è posta nel centro del paese di Magnacavallo (MN) a dove si trovano i principali servizi quali il comune, la posta, la banca e la farmacia.

L'unità immobiliare è provvista dei principali servizi quali acqua e luce.

Il bene è composto da un locale cucina pranzo e soggiorno di 13,00 mq circa, da una camera da letto di 23,00 mq circa e da un locale bagno di 3,10 mq circa.

(vedasi Lotto 1 Allegato n.2 e 3)



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/12/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 110, Sub. 13 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3 Superficie catastale 71 mq Rendita € 88,31 Piano Terra
Dal 01/01/1992 al 15/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 110, Sub. 13 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3 Rendita € 88,31 Piano Terra
Dal 15/05/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 110, Sub. 13 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3 Superficie catastale 66 mq Rendita € 88,31 Piano Terra
Dal 09/11/2015 al 16/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 110, Sub. 13 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3 Superficie catastale 66 mq Rendita € 88,31 Piano Terra
Dal 16/02/2024 al 20/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 110, Sub. 13 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3 Superficie catastale 51 mq Rendita € 88,31 Piano Terra



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	110	13		A3	2	3	51 mq	88,31 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e dal sopralluogo effettuato si è potuta riscontrare la NON corrispondenza tra la planimetria e lo stato attuale dei luoghi.

In occasione del sopralluogo effettuato il giorno 18/10/2023, alla presenza del custode, il sottoscritto C.T.U. ha potuto rilevare come non ci sia congruenza tra la planimetria agli atti prot. T89350 del 24/068/1986 e lo stato attuale del bene.

Nello specifico si sono riscontrate le seguenti difformità:

- nel locale di ingresso esiste una porta di accesso con il locale letto;

La planimetria agli atti è poco leggibile e non individua correttamente l'unità abitativa in oggetto.

Pertanto si è provveduto a nuovo rilievo con lo scopo di rilevare correttamente lo stato di fatto dei luoghi e al rilievo e alla restituzione grafica dell'unità per predisporre un nuovo elaborato planimetrico aggiornato presso Agenzia delle Entrate di Mantova Ufficio territorio.

In data 14/02/2023 protocollo MN.16461 ho provveduto con modello DOCFA all'aggiornamento catastale dell'unità viene individuata nel Comune di Magnacavallo (MN) al Fg. 12 Mappale 110 Sub. 13 Categoria A/3 Classe 2 Consistenza 3 vani Sup. Catastale 51,00 mq Rendita € 88,31 disposta al piano Terra e sita in via Voglia n. 1.

(vedasi Lotto 1 - Allegato 2- 3)

PRECISAZIONI



Si dichiara che esiste congruenza al momento del pignoramento tra il soggetto esecutato e il soggetto titolare dei diritti reali.

PATTI

L'appartamento al momento del sopralluogo risultava arredato e occupato da soggetti terzi senza titolo.

STATO CONSERVATIVO

A momento del sopralluogo l'unità oggetto dell'esecuzione, si presentava in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.

(vedasi Lotto 1 Allegato 4)

PARTI COMUNI

L'unità è compresa in un immobile di tre unità immobiliari.

L'appartamento ha in comune con le altre unità l'ingresso e il vano scale comune individuato al Fg. 12 Particella 110 Sub. 21 e il cortile comune esterno individuato al Fg. 12 Particella 113 Sub. 8.

Sul retro in un secondo immobile ci sono un appartamento e un laboratorio.

Anche suddette unità hanno in comune il cortile esterno.

(vedasi Lotto 1 Allegato 2 e 3)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non esistono servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile contenente l'appartamento, oggetto dell'esecuzione, posto al piano terra è stato realizzato con le seguenti caratteristiche:

Muratura in mattoni piani, intonacati;



Altezza interna utile 3,00 m;
Solai in laterocemento;
Pareti esterne ed interne con rivestimento con intonaco;
Pavimentazione interna con marmette di cemento "tipo Graniglia";
Le finestre del sono in legno con vetro singolo.
Tapparelle esterne in legno.
Impianto elettrico sotto traccia a 220 V, di vecchia concezione e non più a norma.
L'appartamento è provvisto di impianto di riscaldamento con ventilconvettori a gas.
Nel locale bagno c'è un bollitore elettrico per la produzione dell'acqua calda sanitaria.
Per meglio comprendere vedere repertorio fotografico.
(vedasi Lotto 1 Allegato 4)

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 13/10/2023
- Scadenza contratto: 15/10/2027
- Scadenza disdetta: 15/04/2027

Stato della causa in corso per il rilascio

Alla data del sopralluogo al CTU veniva fornito dall'occupante dell'unità copia di un contratto di locazione dell'appartamento stipulato tra la proprietaria esecutata signora **** Omissis **** e i signori **** Omissis ****.
(vedasi Lotto 1 Allegato 10)

Canoni di locazione

Canone mensile: € 100,00



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/1989 al 15/05/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Natale Bellutti	18/12/1989	38638	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	09/01/1990	270	210
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Conservatoria di Mantova	29/12/1989	801.1/1990	
Dal 15/05/2007 al 16/02/2024	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Della Ratta Rinaldi Alberta	15/05/2007	45011	14739
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	15/06/2007	10491	5875
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di Mutuo
Iscritto a Milano il 15/05/2007
Reg. gen. 10492 - Reg. part. 2691
Importo: € 5.160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 258.000,00
Rogante: Notaio Dalla Ratta Rinaldi Alberta
Data: 15/05/2007
N° repertorio: 45012
N° raccolta: 14740

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 02/08/2023
Reg. gen. 9848 - Reg. part. 7233
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA



Ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 47 del 1985 e successive modifiche trattandosi di cessione di bene immobile senza area di pertinenza inferiore a mq. 5000 non è necessario presentare Certificato di Destinazione Urbanistica.

Dall'analisi del P.G.T. del Comune di Magnacavallo (MN) l'immobile è individuato all'interno ambito "AREC 1: AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI CARATTERIZZATI DA CONSERVAZIONE DEI PESI INSEDIATIVI":

DEFINIZIONE:

1. Gli ambiti residenziali consolidati "AREC" comprendono le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate che non presentano valori storico ambientali o monumentali generalizzati da salvaguardare nonché le zone che, indipendentemente dal loro stato di edificazione e utilizzazione, posseggono caratteristiche tali da renderle di fatto

un aggregato residenziale omogeneo.

2. Gli ambiti residenziali consolidati "AREC" sono suddivisi nei seguenti sub-ambiti:

Sub-ambito AREC 1: caratterizzato da vecchia edificazione

Sub-ambito AREC 2: caratterizzato da medio - alta densità

Sub-ambito AREC 3: caratterizzato da medio - bassa densità

3. Modalità di intervento

a. Interventi edilizi diretti

Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con divieto di trasferimento volumetrico, nuova costruzione.

b. Interventi edilizi soggetti a Pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato:

Sono soggetti a PA, o, quando ne ricorrano i presupposti ai sensi del precedente Art. 7, a Permesso di costruire convenzionato:

1- gli interventi di riedificazione di aree derivanti dall'accorpamento di tre o più lotti resi liberi a seguito di demolizione dei precedenti immobili, ancorché intervenuta, in tutto o in parte, nei tre anni precedenti.

2- gli interventi di trasformazione e riedificazione di singoli lotti (esclusi quelli ancora ineditati appartenenti a PA trasferiti al completamento) aventi superficie eccedente i 3.500 mq o gravati, se di superficie inferiore, da immobili di volumetria complessiva eccedente i 5.000 mc.

3 - gli interventi edilizi da effettuarsi nel sub-ambito AREC 1 eccedenti l'incremento volumetrico UNA TANTUM prescritto per gli interventi edilizi diretti.

4 - gli interventi edilizi di nuova costruzione e di ristrutturazione che, sfruttando l'edificabilità residua, sostituiscano unità immobiliari preesistenti di tipo unifamiliare e bifamiliare con edifici costituiti da sei o più alloggi appartenenti alle seguenti tipologie: in linea, blocco, palazzina.

5 - gli interventi edilizi da effettuarsi in ambiti AREC obbligatoriamente assoggettati dal PGT a Permesso di Costruire Convenzionato.

c. Gli interventi concernenti le attività commerciali ammissibili, siano esse esistenti o di nuovo insediamento, sono



regolate dalle disposizioni contenute nel precedente Art. 21.3 punto a).

4. Indici e parametri di utilizzo

I parametri e gli indici di utilizzo applicabili negli ambiti AREC sono distinti per Sub-ambito come segue:

Sub-ambito AREC 1

a. Intervento edilizio diretto

UNA TANTUM: In concomitanza con gli interventi sugli immobili regolarmente accatastati all'entrata in vigore delle presenti NTA, è assentibile un incremento volumetrico in ampliamento, da concedersi UNA TANTUM non superiore al 20% della volumetria esistente depurata dalle superfetazioni e comunque nel limite massimo di 300 mc computati al netto di eventuali volumetrie necessarie per adeguamenti tecnologici ed igienici ivi compresi quelli necessari ad assicurare una altezza utile di ml 2,70 ai locali abitabili. E' esclusa la realizzazione di nuove costruzioni isolate se non per l'edificazione di autorimesse od edifici pertinenziali.

H = altezza degli edifici contermini eventualmente maggiorata dei valori strettamente necessari ad assicurare l'altezza utile di ml 2,70 ai locali abitabili.

b. Interventi edilizi subordinati a Pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato

IF = 1,10 mc./mq con possibilità di elevarlo ad 1,50 mc/mq in presenza di compensazioni che prevedano, in accordo con l'amministrazione comunale, la realizzazione, anche esternamente all'ambito, di un servizio di qualità aggiuntivo agli standard ordinari il cui importo non potrà, in ogni caso, essere inferiore a quattro volte il valore degli oneri di urbanizzazione secondaria vigenti dovuti per il volume complessivo insediabile.

RC = 50 %

H = 8,00 ml con IF = 1,10 mc/mq

10,50 ml con IF = 1,50 mc/mq

5. Destinazioni d'uso

Sub-ambito AREC 1

a) Destinazioni principali ammesse:

- uso residenziale, con relative attività complementari e accessorie elencate al precedente Art. 15.2 punto A, con le seguenti esclusioni: Medio grandi strutture di vendita (MgSV); attività commerciali escluse dall'ambito di applicazione della legge di riforma del commercio – D.lgs 114/98.

b) Destinazioni Vietate:

Sono tassativamente vietati, oltre agli usi già vietati in forza di precedenti disposizioni generali e speciali o escluse dal precedente comma, anche i seguenti:

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

2 - attività agricola (non rientra nell'attività agricola la conduzione dei piccoli orti



annessi alla residenza);

3- macelli, stalle e allevamenti di ogni tipo comprese le scuderie.

6. Prescrizioni specifiche

a. Gli interventi sugli immobili ricadenti in ambiti AREC 1 dovranno essere informati alla salvaguardia degli elementi architettonici superstiti, quali: davanzali, spalle ed architravi in pietra o in laterizio, inferriate tradizionali, nonché alla conservazione di: marcapiani, fasce, zoccolature, balconi e ballatoi compresi parapetti, portoni in legno

ed in genere tutti gli elementi decorativi di facciata limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili. E' altresì vietata la chiusura di portici, loggiati, balconi, nonché la formazione di nuovi balconi e scale esterne.

b. Nelle aree contrassegnate, negli elaborati grafici di PGT, dalla sigla PS2 il rilascio di qualsivoglia titolo abilitativo è subordinato al rispetto degli adempimenti previsti nell'atto unilaterale d'obbligo irrevocabile presentato dalla Ditta proprietaria in cui la stessa si impegna a versare al comune la monetizzazione delle aree standard connessi all'edificazione dell'area in aggiunta all'ordinario contributo di costruzione.

(Vedasi Lotto 1 Allegato 9)

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Per l'unità oggetto dell'esecuzione dalla ricerca presso archivio del Comune di Magnacavallo (MN) sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Domanda di condono edilizio del 29/03/1986 dal signor **** Omissis **** per ampliamento parziale e mutamento destinazione autorizzato con Condono n. 1154 del 26/11/1992.

(vedasi Lotto 1 Allegato 6)

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.



In seguito ad attenta analisi della documentazione rilasciata dall'ufficio tecnico del Comune di Magnacavallo (MN) e dal sopralluogo effettuato il 18/10/2023, è emerso come la planimetria dell'unità e oggetto dell'esecuzione immobiliare, autorizzata, non sia conforme allo stato attuale dei luoghi.

Nello specifico il sottoscritto C.T.U. ha potuto constatare la seguente difformità:

- Esiste una porta di collegamento tra il locale di ingresso comune e la camera da letto dell'unità, non rappresentata;

Da informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Magnacavallo (MN), lo scrivente C.T.U. può dichiarare che è possibile presentare sanatoria delle opere interne difformi dell'unità oggetto dell'esecuzione, secondo art. 37 del D.P.R. n.380 del 2001.

Nello specifico si possono ipotizzare prudenzialmente i costi per pratica di sanatoria come segue:

- Domanda di sanatoria da presentare al Comune di Magnacavallo: € 2000,00 circa;
- Sanzione minima pecuniaria - Ex art.37 T.U. Edilizia del D.P.R. n.380 del 2001 : 516,00 €;
- Diritti di segreteria del Comune di Magnacavallo (MN) € 51,65;
- Diritti di segreteria Sportello unico Destra Secchia : € 20,00.

Totale costo: 2.590,00 € circa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Magnacavallo (MN) - Via Voglia n. 1, piano 1

DESCRIZIONE

Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da un appartamento disposto al piano primo di un immobile di tre piani fuori terra, sito in Via Voglia n. 1 a Magnacavallo (MN).

L'unità è accessibile dalla pubblica via Voglia n. 1 mediante portone pedonale. Dal locale di ingresso comune si accede mediante vano scale comune all'appartamento del primo piano.

L'abitazione è provvista al piano terra di accesso dal locale disimpegno comune al cortile comune retrostante e laterale l'immobile .

Il cortile è dotato di ingresso indipendente mediante cancello carraio e pedonale comune posto in via Voglia snc.

L'unità è di proprietà della signora **** Omissis **** proprietaria per la quota di 1/1.

Al sottoscritto C.T.U. veniva comunicato dalla So.Ve.Mo., custode dell'immobile, che le unità oggetto dell'esecuzione risultavano occupate da soggetti terzi.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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)

Il soggetto esecutato **** Omissis **** risulta essere coniugata con il Signor **** Omissis ****, come risulta nell'atto di compravendita dei beni .

Nello stesso non viene riportato il regime patrimoniale.

(vedasi Lotto 2 Allegato 5)

CONFINI

L'appartamento a Nord si affaccia sul cortile comune Mappale 113 Sub. 8 e confina con vano scale comune Mappale 110 Sub. 21 e con unità altra proprietà Mappale 109 Sub. 7 e Mappale 110 SUB. 18.

L'unità a Est si affaccia sul cortile comune Mappale 113 Sub. 8 e confina con unità stessa proprietà Mappale 110 Sub. 15, a Sud si affaccia sulla pubblica via Voglia e a Ovest si affaccia sulla pubblica via Voglia e confina con vano scale comune Mappale 110 Sub. 21.

e con vano scale comune.

(vedasi Lotto 2 - Allegato 2 e 3)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	76,00 mq	92,00 mq	1	92,00 mq	3,00 m	Piano Primo
Balcone scoperto	2,00 mq	2,42 mq	0,25	0,60 mq	0,00 m	Piano Primo
Totale superficie convenzionale:				92,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				92,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



L'appartamento del piano primo è accessibile dal locale di ingresso del piano terra, mediante vano scale comune individuate al Mappale 110 Sub. 21.

L'unità è posta nel centro del paese di Magnacavallo (MN) a dove si trovano i principali servizi quali il comune, la posta, la banca e la farmacia.

L'unità immobiliare è provvista dei principali servizi quali acqua e luce.

Il bene è composto da un locale disimpegno di ingresso di 7,00 mq circa, da un locale cucina di 7,00 mq circa con accesso al balcone esterno di 2,00 mq circa, da un locale pranzo di 13,30 mq circa e da un ampio locale soggiorno di 24,0 mq circa. Dal disimpegno di ingresso si accede al locale bagno di 6,00 mq circa e ad una camera da letto di 18,20 mq circa.

(vedasi Lotto 2 Allegato n.2 e 3)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/12/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 110, Sub. 14 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 71 mq Rendita € 47,00 Piano Primo
Dal 01/01/1992 al 15/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 110, Sub. 14 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 173,01 Piano Primo
Dal 15/05/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 110, Sub. 14 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 173,01 Piano Primo
Dal 09/11/2015 al 16/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati



		Fig. 12, Part. 110, Sub. 14 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 51 mq Rendita € 173,01 Piano Prima
Dal 16/02/2024 al 20/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 12, Part. 110, Sub. 14 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 92 mq Rendita € 173,01 Piano Primo

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	110	14		A3	3	5	92 mq	173,01 €	Primo		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e dal sopralluogo effettuato si è potuta riscontrare la NON corrispondenza tra la planimetria e lo stato attuale dei luoghi.

In occasione del sopralluogo effettuato il giorno 18/10/2023, alla presenza del custode, il sottoscritto C.T.U. ha potuto rilevare come non ci sia congruenza tra la planimetria agli atti prot. T89353 del 24/06/1986 e lo stato attuale del bene.

Nello specifico si sono riscontrate le seguenti difformità:

- manca il locale di ingresso dal locale vano scale;
- le finestre della camera da letto sono nella parete verso est e non verso nord.

Pertanto si è provveduto a nuovo rilievo con lo scopo di rilevare correttamente lo stato di fatto dei luoghi e al rilievo e



alla restituzione grafica dell'unità per predisporre un nuovo elaborato planimetrico aggiornato presso Agenzia delle Entrate di Mantova Ufficio territorio.

In data 14/02/2024 protocollo MN.16461 ho provveduto con modello DOCFA all'aggiornamento catastale dell'unità viene individuata nel Comune di Magnacavallo (MN) al Fg. 12 Mappale 110 Sub.14 Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 5 vani Sup. Catastale 91,00 mq Rendita € 173,01 disposta al piano Primo sita in via Voglia n. 1. (vedasi Lotto 2 - Allegato 2- 3)

PRECISAZIONI

Si dichiara che esiste congruenza al momento del pignoramento tra il soggetto esecutato e il soggetto titolare dei diritti reali.

PATTI

L'appartamento al momento del sopralluogo risultava arredato e occupato da soggetti terzi senza titolo.

STATO CONSERVATIVO

A momento del sopralluogo l'unità oggetto dell'esecuzione, si presentava in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.

(vedasi Lotto 2 Allegato 4)

PARTI COMUNI

L'unità è compresa in un immobile di tre unità immobiliari.

L'appartamento ha in comune con le altre unità l'accesso e il vano scale comune individuato al Mappale 110 Sub. 21 e il cortile esterno comune individuato al Mappale 113 Sub. 8.

Sul retro in un secondo immobile ci sono un appartamento e un laboratorio. Anche le suddette unità hanno in comune il cortile esterno.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non esistono servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile contenente l'appartamento, oggetto dell'esecuzione, posto al piano primo è stato realizzato con le seguenti caratteristiche:

Muratura in mattoni piani, intonacati;

Altezza interna utile 3,00 m;

Solai in laterocemento;

Pareti esterne ed interne con rivestimento con intonaco;

Pavimentazione interna con marmette di cemento "tipo Graniglia";

Le finestre del sono in legno con vetro singolo.

Impianto elettrico sotto traccia a 220 V, di vecchia concezione e non a norma.

L'appartamento è provvisto di impianto di riscaldamento a radiatori.

E' ipotizzabile che la caldaia per il riscaldamento dell'unità e per la produzione acqua calda sanitaria sia quella posta nell'unità al piano secondo (Lotto 3) nel locale soggiorno.

E' presente uno split per impianto di raffrescamento con macchina esterna.

Per meglio comprendere vedere repertorio fotografico. (vedasi Lotto 2 Allegato 4)

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 22/09/2023
- Scadenza contratto: 06/09/2027
- Scadenza disdetta: 06/03/2027

Stato della causa in corso per il rilascio

Alla data del sopralluogo al CTU veniva fornito dall'occupante dell'unità copia di un contratto di locazione dell'appartamento stipulato tra la proprietaria esecutata signora **** Omissis **** e i signori **** Omissis ****. (vedasi Lotto 2 Allegato 10)



Canoni di locazione

Canone mensile: € 100,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/1989 al 15/05/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Natale Bellutti	18/12/1989	38638	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	09/01/1990	270	210
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Conservatoria di Mantova	29/12/1989	801.1/1990			
Dal 15/05/2007 al 30/08/2023	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Della Ratta Rinaldi Alberta	15/05/2007	45011	14739
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	15/06/2007	10491	5875
Registrazione					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di Mutuo
Iscritto a Milano il 15/05/2007
Reg. gen. 10492 - Reg. part. 2691
Importo: € 5.160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 258.000,00
Rogante: Notaio Dalla Ratta Rinaldi Alberta
Data: 15/05/2007
N° repertorio: 45012
N° raccolta: 14740

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 02/08/2023
Reg. gen. 9848 - Reg. part. 7233



A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 47 del 1985 e successive modifiche trattandosi di cessione di bene immobile senza area di pertinenza inferiore a mq. 5000 non è necessario presentare Certificato di Destinazione Urbanistica.

Dall'analisi del P.G.T. del Comune di Magnacavallo (MN) l'immobiliare è individuato all'interno ambito "AREC 1: AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI CARATTERIZZATI DA CONSERVAZIONE DEI PESI INSEDIATIVI":

DEFINIZIONE:

1. Gli ambiti residenziali consolidati "AREC" comprendono le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate che non presentano valori storico ambientali o monumentali generalizzati da salvaguardare nonché le zone che, indipendentemente dal loro stato di edificazione e utilizzazione, posseggono caratteristiche tali da renderle di fatto

un aggregato residenziale omogeneo.

2. Gli ambiti residenziali consolidati "AREC" sono suddivisi nei seguenti sub-ambiti:

Sub-ambito AREC 1: caratterizzato da vecchia edificazione

Sub-ambito AREC 2: caratterizzato da medio - alta densità

Sub-ambito AREC 3: caratterizzato da medio - bassa densità

3. Modalità di intervento

a. Interventi edilizi diretti

Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con divieto di trasferimento volumetrico, nuova costruzione.

b. Interventi edilizi soggetti a Pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato:

Sono soggetti a PA, o, quando ne ricorrano i presupposti ai sensi del precedente Art. 7, a Permesso di costruire convenzionato:

1- gli interventi di riedificazione di aree derivanti dall'accorpamento di tre o più lotti resi liberi a seguito di demolizione dei precedenti immobili, ancorché intervenuta, in tutto o in parte, nei tre anni precedenti.

2- gli interventi di trasformazione e riedificazione di singoli lotti (esclusi quelli ancora ineditati appartenenti a PA trasferiti al completamento) aventi superficie eccedente i 3.500 mq o gravati, se di superficie inferiore, da immobili di volumetria complessiva eccedente i 5.000 mc.

3 - gli interventi edilizi da effettuarsi nel sub-ambito AREC 1 eccedenti l'incremento volumetrico UNA TANTUM prescritto per gli interventi edilizi diretti.



4 - gli interventi edilizi di nuova costruzione e di ristrutturazione che, sfruttando l'edificabilità residua, sostituiscano unità immobiliari preesistenti di tipo unifamiliare e bifamiliare con edifici costituiti da sei o più alloggi appartenenti alle seguenti tipologie: in linea, blocco, palazzina.

5 - gli interventi edilizi da effettuarsi in ambiti AREC obbligatoriamente assoggettati dal PGT a Permesso di Costruire Convenzionato.

c. Gli interventi concernenti le attività commerciali ammissibili, siano esse esistenti o di nuovo insediamento, sono regolate dalle disposizioni contenute nel precedente Art. 21.3 punto a).

4. Indici e parametri di utilizzo

I parametri e gli indici di utilizzo applicabili negli ambiti AREC sono distinti per Sub-ambito come segue:

Sub-ambito AREC 1

a. Intervento edilizio diretto

UNA TANTUM: In concomitanza con gli interventi sugli immobili regolarmente accatastati all'entrata in vigore delle presenti NTA, è assentibile un incremento volumetrico in ampliamento, da concedersi UNA TANTUM non superiore al 20% della volumetria esistente depurata dalle superfetazioni e comunque nel limite massimo di 300 mc computati al netto di eventuali volumetrie necessarie per adeguamenti tecnologici ed igienici ivi compresi quelli necessari ad assicurare una altezza utile di ml 2,70 ai locali abitabili. E' esclusa la realizzazione di nuove costruzioni isolate se non per l'edificazione di autorimesse od edifici pertinenziali.

H = altezza degli edifici contermini eventualmente maggiorata dei valori strettamente necessari ad assicurare l'altezza utile di ml 2,70 ai locali abitabili.

b. Interventi edilizi subordinati a Pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato

IF = 1,10 mc./mq con possibilità di elevarlo ad 1,50 mc/mq in presenza di compensazioni che prevedano, in accordo con l'amministrazione comunale, la realizzazione, anche esternamente all'ambito, di un servizio di qualità aggiuntivo agli standard ordinari il cui importo non potrà, in ogni caso, essere inferiore a quattro volte il valore degli oneri di urbanizzazione secondaria vigenti dovuti per il volume complessivo insediabile.

RC = 50 %

H = 8,00 ml con IF = 1,10 mc/mq

10,50 ml con IF = 1,50 mc/mq

5. Destinazioni d'uso

Sub-ambito AREC 1

a) Destinazioni principali ammesse:

- uso residenziale, con relative attività complementari e accessorie elencate al precedente Art. 15.2 punto A, con le seguenti esclusioni: Medio grandi strutture di vendita (MgSV); attività commerciali escluse dall'ambito di applicazione della legge di riforma del commercio – D.lgs 114/98.

b) Destinazioni Vietate:



Sono tassativamente vietati, oltre agli usi già vietati in forza di precedenti disposizioni generali e speciali o escluse dal precedente comma, anche i seguenti:

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

2 - attività agricola (non rientra nell'attività agricola la conduzione dei piccoli orti annessi alla residenza);

3- macelli, stalle e allevamenti di ogni tipo comprese le scuderie.

6. Prescrizioni specifiche

a. Gli interventi sugli immobili ricadenti in ambiti AREC 1 dovranno essere informati alla salvaguardia degli elementi architettonici superstiti, quali: davanzali, spalle ed architravi in pietra o in laterizio, inferriate tradizionali, nonché alla conservazione di: marcapiani, fasce, zoccolature, balconi e ballatoi compresi parapetti, portoni in legno ed in genere tutti gli elementi decorativi di facciata limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili. E' altresì vietata la chiusura di portici, loggiati, balconi, nonché la formazione di nuovi balconi e scale esterne.

b. Nelle aree contrassegnate, negli elaborati grafici di PGT, dalla sigla PS2 il rilascio di qualsivoglia titolo abilitativo è subordinato al rispetto degli adempimenti previsti nell'atto unilaterale d'obbligo irrevocabile presentato dalla Ditta proprietaria in cui la stessa si impegna a versare al comune la monetizzazione delle aree standard connessi all'edificazione dell'area in aggiunta all'ordinario contributo di costruzione.

(Vedasi Lotto 2 Allegato 9)

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Per l'unità oggetto dell'esecuzione dalla ricerca presso archivio del Comune di Magnacavallo (MN) sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Domanda di condono edilizio del 29/03/1986 dal signor **** Omissis **** per ampliamento parziale e mutamento destinazione autorizzato con Condono n. 1154 del 26/11/1992.

(vedasi Lotto 2 Allegato 6)

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.

In seguito ad attenta analisi della documentazione rilasciata dall'ufficio tecnico del Comune di Magnacavallo (MN) e dal sopralluogo effettuato il 18/10/2023, è emerso come la planimetria dell'unità e oggetto dell'esecuzione immobiliare, autorizzata, non sia conforme allo stato attuale dei luoghi.

Nello specifico il sottoscritto C.T.U. ha potuto constatare la seguente difformità:

- Esiste un locale di ingresso e corridoio creato chiudendo con una parete e una porta il vano scale;
- nel locale camera da letto le finestre sono poste nella parete verso il cortile laterale e non come da rappresentazione grafica verso il cortile sul retro;

Da informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Magnacavallo (MN), lo scrivente C.T.U. può dichiarare che è possibile presentare sanatoria delle opere interne difformi dell'unità oggetto dell'esecuzione, secondo art. 37 del D.P.R. n.380 del 2001.

Nello specifico si possono ipotizzare prudenzialmente i costi per pratica di sanatoria come segue:

- Domanda di sanatoria da presentare al Comune di Magnacavallo: € 2500,00 circa;
- Sanzione minima pecuniaria - Ex art.37 T.U. Edilizia del D.P.R. n.380 del 2001 : 516,00 €;
- Diritti di segreteria del Comune di Magnacavallo (MN) € 51,65;
- Diritti di segreteria Sportello unico Destra Secchia : € 20,00.

Totale costo: 3.090,00 € circa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Magnacavallo (MN) - Via Voglia n. 1, piano 2

DESCRIZIONE

Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da un appartamento disposto al piano secondo di un immobile di tre piani fuori terra, sito in Via Voglia n. 1 a Magnacavallo (MN).

L'unità è accessibile dalla pubblica via Voglia n. 1 mediante portone pedonale. Dal locale di ingresso comune si accede mediante vano scale comune all'appartamento del primo secondo.

L'abitazione è provvista al piano terra di accesso dal locale disimpegno comune al cortile comune retrostante e laterale l'immobile.

Il cortile è dotato di ingresso indipendente mediante cancello carraio e pedonale comune posto in via Voglia snc.

L'unità è di proprietà della signora **** Omissis **** proprietaria per la quota di 1/1.

Al sottoscritto C.T.U. veniva comunicato dalla So.Ve.Mo., custode dell'immobile, che le unità oggetto dell'esecuzione risultavano occupate da soggetti terzi.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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)

Il soggetto esecutato **** Omissis **** risulta essere coniugata con il Signor **** Omissis ****. come risulta nell'atto di compravendita dei beni .

Nello stesso non viene riportato il regime patrimoniale.

(vedasi Lotto 3 Allegato 5)

CONFINI

L'appartamento a Nord si affaccia sul cortile comune Mappale 113 Sub. 8 e confina con altre unità Mappale 109 Sub.7 e Mappale 110 Sub.18, a Est si affaccia sul cortile comune Mappale 113 Sub. 8, a Sud si affaccia sulla pubblica via Voglia e a Ovest si affaccia sulla pubblica via Voglia e confina con altra unità altra proprietà Mappale 109 Sub. 7 e Mappale 110 Sub. 8

(vedasi Lotto 3 - Allegato 2 e 3)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	88,50 mq	116,00 mq	1	116,00 mq	2,80 m	Piano Terzo
Totale superficie convenzionale:				116,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				116,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento del piano secondo è accessibile dal locale di ingresso del piano terra, mediante vano scale comune individuata la Mappale 110 Sub. 21.

L'immobile è posta nel centro del paese di Magnacavallo (MN) a dove si trovano i principali servizi quali il comune, la posta, la banca e la farmacia.



L'unità immobiliare è provvista dei principali servizi quali acqua e luce.

Il bene è composto da un locale disimpegno di ingresso di 4,00 mq circa, da un locale cucina di 12,40 mq circa, da un locale pranzo di 13,30 mq circa e da un ampio locale soggiorno di 26,0 mq circa. Dal locale cucina si accede ad una camera da letto di 23,00 mq circa e questa a dal locale disimpegno a una seconda camera da letto di 18,80 mq circa.

Dal disimpegno di ingresso si accede inoltre al locale bagno di 3,50 mq circa.

(vedasi Lotto 3 Allegato n.2 e 3)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/12/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 110, Sub. 15 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 71 mq Rendita € 0,35 Piano Secondo
Dal 01/01/1992 al 15/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 110, Sub. 15 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 131,69 Piano Secondo
Dal 15/05/2007 al 13/04/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 110, Sub. 15 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 131,69 Piano Secondo
Dal 13/04/2011 al 16/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 110, Sub. 15 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 116 mq Rendita € 190,31 Piano Secondo



Dal 16/02/2024 al 20/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 110, Sub. 15 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5.5 Superficie catastale 116 mq Rendita € 190,31 Piano Secondo
------------------------------	-------------------	--

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	110	15		A3	3	5,5	116 mq	190,31 €	Secondo	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e dal sopralluogo effettuato si è potuta riscontrare la NON corrispondenza tra la planimetria e lo stato attuale dei luoghi.

In occasione del sopralluogo effettuato il giorno 18/10/2023, alla presenza del custode, il sottoscritto C.T.U. ha potuto rilevare come non ci sia congruenza tra la planimetria agli atti prot. MN77969 del 13/04/2011 e lo stato attuale del bene.

Nello specifico si sono riscontrate le seguenti difformità:

- manca la porta di collegamento tra il locale cucina e letto;
- le finestre della camera da letto sono nella parete verso est e non verso nord.

Pertanto si è provveduto a nuovo rilievo con lo scopo di rilevare correttamente lo stato di fatto dei luoghi e al rilievo e alla restituzione grafica dell'unità per predisporre un nuovo elaborato planimetrico aggiornato presso Agenzia delle Entrate di Mantova Ufficio territoriale.



In data 14/02/2024 protocollo MN.16461 ho provveduto con modello DOCFA all'aggiornamento catastale dell'unità viene individuata nel Comune di Magnacavallo (MN) al Fg. 12 Mappale 110 Sub. 15 Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 5,5 vani Sup. Catastale 116,00 mq Rendita € 190,31 disposta al piano secondo sita in via Voglia n. 1. (vedasi Lotto 3 - Allegato 2- 3)

PRECISAZIONI

Si dichiara che esiste congruenza al momento del pignoramento tra il soggetto esecutato e il soggetto titolare dei diritti reali.

PATTI

L'appartamento al momento del sopralluogo risultava arredato e occupato da soggetti terzi senza titolo.

STATO CONSERVATIVO

A momento del sopralluogo l'unità oggetto dell'esecuzione, si presentava in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.

(vedasi Lotto 3 Allegato 4)

PARTI COMUNI

L'unità è compresa in un immobile di tre unità immobiliari.

L'appartamento ha in comune con le altre unità l'accesso e il vano scale comune individuate al Mappale 110 Sub. 21 e il cortile esterno comune individuato al Mappale 113 Sub. 8.

Sul retro in un secondo immobile ci sono un appartamento e un laboratorio. Anche le suddette unità hanno in comune il cortile esterno.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



Non esistono servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile contenente l'appartamento, oggetto dell'esecuzione, posto al piano secondo è stato realizzato con le seguenti caratteristiche:

Muratura in mattoni piani, intonacati;

Altezza interna utile 3,00 m;

Solai in latero cemento;

Pareti esterne ed interne con rivestimento con intonaco;

Pavimentazione interna con marmette di cemento "tipo Graniglia";

Le finestre del sono in legno con vetro singolo.

Impianto elettrico sotto traccia a 220 V, di vecchia concezione e non a norma.

L'appartamento è sprovvisto di impianto di riscaldamento.

Si ipotizza che la caldaia esistente posta nel locale soggiorno produca l'acqua calda sanitaria dell'unità oggetto dell'esecuzione (Lotto 3) e il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria dell'unità del piano primo Lotto 2.

Per meglio comprendere vedere repertorio fotografico. (vedasi Lotto 3 Allegato 4)

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 13/10/2023
- Scadenza contratto: 15/10/2027
- Scadenza disdetta: 15/04/2027

Stato della causa in corso per il rilascio

Alla data del sopralluogo al CTU veniva fornito dall'occupante dell'unità copia di un contratto di locazione dell'appartamento stipulato tra la proprietaria esecutata signora **** Omissis **** e i signori **** Omissis ****. (vedasi Lotto 3 Allegato 10)



Canoni di locazione

Canone mensile: € 150,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/1989 al 15/05/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Natale Bellutti	18/12/1989	38638	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	09/01/1990	270	210
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Conservatoria di Mantova	29/12/1989	801.1/1990			
Dal 15/05/2007 al 30/08/2023	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Della Ratta Rinaldi Alberta	15/05/2007	45011	14739
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	15/06/2007	10491	5875
Registrazione					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di Mutuo
 Iscritto a Milano il 15/05/2007
 Reg. gen. 10492 - Reg. part. 2691
 Importo: € 5.160.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 258.000,00
 Rogante: Notaio Dalla Ratta Rinaldi Alberta
 Data: 15/05/2007
 N° repertorio: 45012
 N° raccolta: 14740

Trascrizioni

- **Pignoramento**
 Trascritto a Mantova il 02/08/2023
 Reg. gen. 9848 - Reg. part. 7233
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

Ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 47 del 1985 e successive modifiche trattandosi di cessione di bene immobile senza area di pertinenza inferiore a mq. 5000 non è necessario presentare Certificato di Destinazione Urbanistica.

Dall'analisi del P.G.T. del Comune di Magnacavallo (MN) l'immobiliare è individuato all'interno ambito "AREC 1: AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI CARATTERIZZATI DA CONSERVAZIONE DEI PESI INSEDIATIVI":

DEFINIZIONE:

1. Gli ambiti residenziali consolidati "AREC" comprendono le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate che non presentano valori storico ambientali o monumentali generalizzati da salvaguardare nonché le zone che, indipendentemente dal loro stato di edificazione e utilizzazione, posseggono caratteristiche tali da renderle di fatto

un aggregato residenziale omogeneo.

2. Gli ambiti residenziali consolidati "AREC" sono suddivisi nei seguenti sub-ambiti:

Sub-ambito AREC 1: caratterizzato da vecchia edificazione

Sub-ambito AREC 2: caratterizzato da medio - alta densità

Sub-ambito AREC 3: caratterizzato da medio - bassa densità

3. Modalità di intervento

a. Interventi edilizi diretti

Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con divieto di trasferimento volumetrico, nuova costruzione.

b. Interventi edilizi soggetti a Pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato:

Sono soggetti a PA, o, quando ne ricorrano i presupposti ai sensi del precedente Art. 7, a Permesso di costruire convenzionato:

1- gli interventi di riedificazione di aree derivanti dall'accorpamento di tre o più lotti resi liberi a seguito di demolizione dei precedenti immobili, ancorché intervenuta, in tutto o in parte, nei tre anni precedenti.

2- gli interventi di trasformazione e riedificazione di singoli lotti (esclusi quelli ancora ineditati appartenenti a PA trasferiti al completamento) aventi superficie eccedente i 3.500 mq o gravati, se di superficie inferiore, da immobili di volumetria complessiva eccedente i 5.000 mc.

3 - gli interventi edilizi da effettuarsi nel sub-ambito AREC 1 eccedenti l'incremento volumetrico UNA TANTUM prescritto per gli interventi edilizi diretti.

4 - gli interventi edilizi di nuova costruzione e di ristrutturazione che, sfruttando l'edificabilità residua, sostituiscano unità immobiliari preesistenti di tipo unifamiliare e bifamiliare con edifici costituiti da sei o più alloggi appartenenti



alle seguenti tipologie: in linea, blocco, palazzina.

5 - gli interventi edilizi da effettuarsi in ambiti AREC obbligatoriamente assoggettati dal PGT a Permesso di Costruire Convenzionato.

c. Gli interventi concernenti le attività commerciali ammissibili, siano esse esistenti o di nuovo insediamento, sono regolate dalle disposizioni contenute nel precedente Art. 21.3 punto a).

4. Indici e parametri di utilizzo

I parametri e gli indici di utilizzo applicabili negli ambiti AREC sono distinti per Sub-ambito come segue:

Sub-ambito AREC 1

a. Intervento edilizio diretto

UNA TANTUM: In concomitanza con gli interventi sugli immobili regolarmente accatastati all'entrata in vigore delle presenti NTA, è assentibile un incremento volumetrico in ampliamento, da concedersi UNA TANTUM non superiore al 20% della volumetria esistente depurata dalle superfetazioni e comunque nel limite massimo di 300 mc computati al netto di eventuali volumetrie necessarie per adeguamenti tecnologici ed igienici ivi compresi quelli necessari ad assicurare una altezza utile di ml 2,70 ai locali abitabili. E' esclusa la realizzazione di nuove costruzioni isolate se non per l'edificazione di autorimesse od edifici pertinenziali.

H = altezza degli edifici contermini eventualmente maggiorata dei valori strettamente necessari ad assicurare l'altezza utile di ml 2,70 ai locali abitabili.

b. Interventi edilizi subordinati a Pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato

IF = 1,10 mc./mq con possibilità di elevarlo ad 1,50 mc/mq in presenza di compensazioni che prevedano, in accordo con l'amministrazione comunale, la realizzazione, anche esternamente all'ambito, di un servizio di qualità aggiuntivo agli standard ordinari il cui importo non potrà, in ogni caso, essere inferiore a quattro volte il valore degli oneri di urbanizzazione secondaria vigenti dovuti per il volume complessivo insediabile.

RC = 50 %

H = 8,00 ml con IF = 1,10 mc/mq

10,50 ml con IF = 1,50 mc/mq

5. Destinazioni d'uso

Sub-ambito AREC 1

a) Destinazioni principali ammesse:

- uso residenziale, con relative attività complementari e accessorie elencate al precedente Art. 15.2 punto A, con le seguenti esclusioni: Medio grandi strutture di vendita (MgSV); attività commerciali escluse dall'ambito di applicazione della legge di riforma del commercio – D.lgs 114/98.

b) Destinazioni Vietate:

Sono tassativamente vietati, oltre agli usi già vietati in forza di precedenti disposizioni generali e speciali o escluse dal precedente comma, anche i seguenti:



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

2 - attività agricola (non rientra nell'attività agricola la conduzione dei piccoli orti annessi alla residenza);

3- macelli, stalle e allevamenti di ogni tipo comprese le scuderie.

6. Prescrizioni specifiche

a. Gli interventi sugli immobili ricadenti in ambiti AREC 1 dovranno essere informati alla salvaguardia degli elementi architettonici superstiti, quali: davanzali, spalle ed architravi in pietra o in laterizio, inferriate tradizionali, nonché alla conservazione di: marcapiani, fasce, zoccolature, balconi e ballatoi compresi parapetti, portoni in legno ed in genere tutti gli elementi decorativi di facciata limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili. E' altresì vietata la chiusura di portici, loggiati, balconi, nonché la formazione di nuovi balconi e scale esterne.

b. Nelle aree contrassegnate, negli elaborati grafici di PGT, dalla sigla PS2 il rilascio di qualsivoglia titolo abilitativo è subordinato al rispetto degli adempimenti previsti nell'atto unilaterale d'obbligo irrevocabile presentato dalla Ditta proprietaria in cui la stessa si impegna a versare al comune la monetizzazione delle aree standard connessi all'edificazione dell'area in aggiunta all'ordinario contributo di costruzione.

(Vedasi Lotto 3 Allegato 9)

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Per l'unità oggetto dell'esecuzione dalla ricerca presso archivio del Comune di Magnacavallo (MN) sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Domanda di condono edilizio del 29/03/1986 dal signor **** Omissis **** per ampliamento parziale e mutamento destinazione autorizzato con Condono n. 1154 del 26/11/1992.

(vedasi Lotto 3 Allegato 6)

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.

In seguito ad attenta analisi della documentazione rilasciata dall'ufficio tecnico del Comune di Magnacavallo (MN) e dal sopralluogo effettuato il 18/10/2023, è emerso come la planimetria dell'unità e oggetto dell'esecuzione immobiliare, autorizzata, non sia conforme allo stato attuale dei luoghi.

Nello specifico il sottoscritto C.T.U. ha potuto constatare la seguente difformità:

- Esiste una porta di collegamento tra il locale cucina e la camera da letto dell'unità, non rappresentata;
- nel locale camera da letto le finestre sono poste nella parete verso il cortile laterale e non come da rappresentazione grafica verso il cortile sul retro;
- Il locale bagno è più largo di quanto rappresentato, occupando spazio del disimpegno di ingresso.

Da informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Magnacavallo (MN), lo scrivente C.T.U. può dichiarare che è possibile presentare sanatoria delle opere interne difformi dell'unità oggetto dell'esecuzione, secondo art. 37 del D.P.R. n.380 del 2001.

Nello specifico si possono ipotizzare prudenzialmente i costi per pratica di sanatoria come segue:

- Domanda di sanatoria da presentare al Comune di Magnacavallo: € 2500,00 circa;
- Sanzione minima pecuniaria - Ex art.37 T.U. Edilizia del D.P.R. n.380 del 2001 : 516,00 €;
- Diritti di segreteria del Comune di Magnacavallo (MN) € 51,65;
- Diritti di segreteria Sportello unico Destra Secchia: € 20,00.

Totale costo: 3.090,00 € circa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Magnacavallo (MN) - Via Voglia n.3, piano T e 1
- **Bene N° 5** - Laboratorio ubicato a Magnacavallo (MN) - Via Voglia n.3, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MAGNACAVALLO (MN) - VIA VOGLIA N.3, PIANO T E 1

Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da un appartamento disposto al piano primo di un immobile di due piani fuori terra, sito in Via Voglia n. 3 a Magnacavallo (MN).

L'unità è accessibile dalla pubblica via Voglia mediante ingresso dal cancello carraio e pedonale comune posto in via Voglia n.3.

Per l'accesso all'unità si deve attraversare il cortile comune alle unità e mediante scala si accede all'unità posta al piano primo.

L'unità è di proprietà della signora **** Omissis **** proprietaria per la quota di 1/1.

Al sottoscritto C.T.U. veniva comunicato dalla So.Ve.Mo., custode dell'immobile, che le unità oggetto dell'esecuzione risultavano occupate da soggetti terzi.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 5 - LABORATORIO UBICATO A MAGNACAVALLO (MN) - VIA VOGLIA N.3, PIANO T

Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da un laboratorio disposto al piano terra di un immobile di due piani fuori terra, sito in Via Voglia n.3 a Magnacavallo (MN).

L'unità è accessibile dalla pubblica via Voglia mediante ingresso dal cancello carraio e pedonale comune posto in via Voglia n.3.



Per l'accesso all'unità si deve attraversare il cortile comune alle unità e mediante portone carraio si accede al laboratorio.

L'unità è di proprietà della signora **** Omissis **** proprietaria per la quota di 1/1.

Al sottoscritto C.T.U. veniva comunicato dalla So.Ve.Mo., custode dell'immobile, che le unità oggetto dell'esecuzione risultavano occupate da soggetti terzi.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MAGNACAVALLO (MN) - VIA VOGLIA N.3, PIANO T E 1

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

BENE N° 5 - LABORATORIO UBICATO A MAGNACAVALLO (MN) - VIA VOGLIA N.3, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MAGNACAVALLO (MN) - VIA VOGLIA N.3, PIANO T E 1

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)

Il soggetto esecutato **** Omissis **** risulta essere coniugata con il Signor **** Omissis ****, come risulta nell'atto di compravendita dei beni .



Nello stesso non viene riportato il regime patrimoniale.

(vedasi Lotto 4 Allegato 5)

BENE N° 5 - LABORATORIO UBICATO A MAGNACAVALLO (MN) - VIA VOGLIA N.3, PIANO T

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)

Il soggetto esecutato **** Omissis **** risulta essere coniugata con il Signor **** Omissis ****. come risulta nell'atto di compravendita dei beni .

Nello stesso non viene riportato il regime patrimoniale.

(vedasi Lotto 4 Allegato 5)

CONFINI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MAGNACAVALLO (MN) - VIA VOGLIA N.3, PIANO T E 1

L'appartamento a Nord confina con unità stessa proprietà Mappale 113 Sub. 9, a Est confina con unità stessa proprietà Mappale 113 Sub. 9, a Sud e a Ovest confina con cortile comune Mappale 113 Sub. 8.

(vedasi Lotto 4 - Allegato 2 e 3)

BENE N° 5 - LABORATORIO UBICATO A MAGNACAVALLO (MN) - VIA VOGLIA N.3, PIANO T

Il laboratorio a Nord confina con unità altra proprietà Mappale 98, a Est confina con unità altra proprietà Mappale 449 e 115, a Sud confina con cortile comune Mappale 113 Sub. 8 e con unità stessa proprietà Mappale 113 Sub. 10, e con unità altra proprietà Mappale 106 Sub. 1, a Ovest confina con altra proprietà Mappale 105 Sub. 6, Mappale 106 Sub. 1 e Mappale 111 Sub. 7, e con cortile comune Mappale 113 Sub. 8 e con unità stessa proprietà Mappale 113 Sub. 10 .

(vedasi Lotto 4 - Allegato 2 e 3)

CONSISTENZA



**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MAGNACAVALLO (MN) - VIA VOGLIA N.3, PIANO T
E 1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,00 mq	72,00 mq	1	72,00 mq	2,80 m	Piano Primo
Totale superficie convenzionale:				72,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				72,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento del piano primo è accessibile mediante dal vano scale esclusivo dall'ingresso con accesso dal cortile comune individuato al Mappale 113 Sub. 8.

L'immobile è posta nel centro del paese di Magnacavallo (MN) a dove si trovano i principali servizi quali il comune, la posta, la banca e la farmacia.

L'unità immobiliare è provvista dei principali servizi quali acqua e luce.

Il bene è composto da un locale vano scale di ingresso di 12,60 mq circa, con accesso al un locale cucina di 20,30 mq circa, da un locale disimpegno di 2,15 mq circa, da un bagno di 4,21 mq e una camera da letto di 20,10 mq circa.

Al piano terra è presente una porta nel vano scale con accesso al laboratorio del piano terra (Bene 5).

(vedasi Lotto 4 Allegato n.2 e 3)

BENE N° 5 - LABORATORIO UBICATO A MAGNACAVALLO (MN) - VIA VOGLIA N.3, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio	206,00 mq	264,00 mq	1	264,00 mq	3,00 m	Terra
Cortile	90,00 mq	90,00 mq	0,15	13,50 mq	0,00 m	Terra
Centrale Termica	5,50 mq	7,50 mq	0,20	1,50 mq	3,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				279,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	279,00 mq
--	------------------

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il laboratorio del piano terra è accessibile mediante il cortile comune antistante l'immobile con accesso ad alla pubblica via mediante cancello carraio e pedonale in via Voglia n. 3.

L'immobile è posta nel centro del paese di Magnacavallo (MN) a dove si trovano i principali servizi quali il comune, la posta, la banca e la farmacia.

L'unità immobiliare è provvista dei principali servizi quali acqua e luce.

Il bene è composto da un locale laboratorio di ingresso di 35,00 circa, con doppio accesso carraio, un secondo grande locale laboratorio di 81,00 mq circa, da locali bagno di 8,50 mq circa e da un altro locale laboratorio di 48,00 mq circa e da un corridoio di 3,50 mq circa di accesso a due locali ripostiglio di 9,00 mq e 15,00 mq circa. Dal corridoio si accede anche ad un altro locale laboratorio di 29,00 mq circa.

Tutti i locali laboratorio si affacciano sui cortili interni esclusivi di 90,00 mq circa. Il piccolo cortile non è accessibile.

Al piano terra è presente un locale centrale termica di 5,50 mq circa accessibile dal cortile comune antistante l'unità.

(vedasi Lotto 4 Allegato n.2 e 3)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MAGNACAVALLO (MN) - VIA VOGLIA N.3, PIANO T E 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/12/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 113, Sub. 7 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3 Rendita € 0,21 Piano Primo
Dal 01/01/1992 al 15/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 113, Sub. 7 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3 Rendita € 79,02 Piano Primo



Dal 15/05/2007 al 13/04/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 12, Part. 113, Sub. 7 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3 Rendita € 88,31 Piano Primo
Dal 13/04/2011 al 16/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 12, Part. 113, Sub. 7 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3 Superficie catastale 116 mq Rendita € 88,31 Piano Primo
Dal 16/02/2024 al 20/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 12, Part. 113, Sub. 10 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3 Superficie catastale 72 mq Rendita € 88,31 Piano Primo

BENE N° 5 - LABORATORIO UBICATO A MAGNACAVALLO (MN) - VIA VOGLIA N.3, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/12/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 12, Part. 113, Sub. 6 Categoria C3 Cl.3, Cons. 206 Rendita € 1,24 Piano Terra Graffato Mappale 106 e 110 Sub.12
Dal 01/01/1992 al 15/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 12, Part. 113, Sub. 6 Categoria C3 Cl.3, Cons. 206 Rendita € 382,70 Piano Terra



		Graffato Mappale 106 e Mappale 110 Sub. 12
Dal 15/05/2007 al 13/04/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 113, Sub. 6 Categoria C3 Cl.3, Cons. 206 Rendita € 382,70 Piano Terra Graffato Mappale 106 e Mappale 110 Sub. 12
Dal 13/04/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 113, Sub. 6 Categoria C3 Cl.3, Cons. 206 Superficie catastale 400 mq Rendita € 383,00 Piano Terra Graffato Mapp. 106 e Mapp. 110 Sub. 12
Dal 09/11/2015 al 20/05/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 113, Sub. 6 Categoria C3 Cl.3, Cons. 206 Superficie catastale 400 mq Rendita € 383,00 Piano Terra Graffato Mapp. 106 e Mapp. 110 Sub. 12
Dal 20/05/2016 al 16/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 113, Sub. 6 Categoria C3 Cl.3, Cons. 206 Superficie catastale 72 mq Rendita € 383,00 Piano Terra Graffato Mapp. 106 e Mapp. 110 Sub. 12
Dal 16/02/2024 al 20/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 106, Sub. 1 Categoria C3 Cl.3, Cons. 235



		Superficie catastale 279 mq Rendita € 436,92 Piano Terra Graffato Mappale 113 Sub. 9
--	--	---

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MAGNACAVALLO (MN) - VIA VOGLIA N.3, PIANO T E 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	113	10		A3	2	3	72 mq	88,31 €	Primo	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e dal sopralluogo effettuato si è potuta riscontrare la NON corrispondenza tra la planimetria e lo stato attuale dei luoghi.

In occasione del sopralluogo effettuato il giorno 18/10/2023, alla presenza del custode, il sottoscritto C.T.U. ha potuto rilevare come non ci sia congruenza tra la planimetria agli atti prot. MN0077949 del 13/04/2011 e lo stato attuale del bene.

Nello specifico si sono riscontrate le seguenti difformità:

- la porta di ingresso nel locale cucina è posta in una posizione diversa;
- le finestre della camera da letto è in posizione diversa.

Pertanto si è provveduto a nuovo rilievo con lo scopo di rilevare correttamente lo stato di fatto dei luoghi e al rilievo e alla restituzione grafica dell'unità per predisporre un nuovo elaborato planimetrico aggiornato presso Agenzia delle Entrate di Mantova Ufficio territorio.

In data 14/02/2024 protocollo MN.16462 ho provveduto con modello DOCFA all'aggiornamento catastale dell'unità viene individuata nel Comune di Magnacavallo (MN) al Fg. 12 Mappale 113 Sub. 10 Categoria A/3 Classe 2



Consistenza 3 vani Sup. Catastale 72,00 mq Rendita € 88,31 disposta al piano Primo sita in via Voglia n. 3.
(vedasi Lotto 4 - Allegato 2- 3)

BENE N° 5 - LABORATORIO UBICATO A MAGNACAVALLO (MN) - VIA VOGLIA N.3, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	113	9		C3	3	235	279 mq	436,92 €	Terra	Map. 106 Sub. 1

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e dal sopralluogo effettuato si è potuta riscontrare la NON corrispondenza tra la planimetria e lo stato attuale dei luoghi.

In occasione del sopralluogo effettuato il giorno 18/10/2023, alla presenza del custode, il sottoscritto C.T.U. ha potuto rilevare come non ci sia congruenza tra la planimetria agli atti prot. T89351 del 09/09/1986 e lo stato attuale del bene.

Nello specifico il sottoscritto C.T.U. ha potuto constatare la seguente difformità:

- nel locale ripostiglio di 16,00 mq è stata realizzata una parete di tamponamento con lo scopo di ottenere un corridoio di collega manto tra i locali;
- la porta del locale garage è stata parzialmente tamponata con lo scopo di ottenere un locale annesso al laboratorio accessibile da una porta finestra;
- nel locale laboratorio è stata realizzata una parte in continuità con i servizi igienici;
- il corridoio sotto l'unità abitativa è stato chiuso con due portoni;
- tra il locale laboratorio e in vecchio locale garage è stato costruito nel cortile un locale ripostiglio di 5,50 mq circa accessibile dal vecchio locale garage mediante porta dotato di finestra.

Pertanto si è provveduto a nuovo rilievo con lo scopo di rilevare correttamente lo stato di fatto dei luoghi e al rilievo e alla restituzione grafica dell'unità per predisporre un nuovo elaborato planimetrico aggiornato presso Agenzia delle Entrate di Mantova Ufficio territorio.

In data 14/02/2024 protocollo MN.16462 ho provveduto con modello DOCFA all'aggiornamento catastale dell'unità viene individuata nel Comune di Magnacavallo (MN) al Fg. 12 Mappale 113 Sub. 9 graffato con Part. 106 Sub. 1



Categoria C/3 Classe 3 Consistenza 235 mq Sup. Catastale 279,00 mq Rendita € 436,92 disposta al piano Terra sita in via Voglia n. 3.

(vedasi Lotto 4 - Allegato 2- 3)

PRECISAZIONI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MAGNACAVALLO (MN) - VIA VOGLIA N.3, PIANO T E 1

Si dichiara che esiste congruenza al momento del pignoramento tra il soggetto esecutato e il soggetto titolare dei diritti reali.

BENE N° 5 - LABORATORIO UBICATO A MAGNACAVALLO (MN) - VIA VOGLIA N.3, PIANO T

Si dichiara che esiste congruenza al momento del pignoramento tra il soggetto esecutato e il soggetto titolare dei diritti reali.

Si precisa che il locale ripostiglio annesso al laboratorio di 5,50 mq circa, è abusivo e non sanabile.

Pertanto il locale dovrà essere demolito e la porta di accesso allo stesso andrà tamponata.

PATTI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MAGNACAVALLO (MN) - VIA VOGLIA N.3, PIANO T E 1

L'appartamento al momento del sopralluogo risultava arredato e occupato da soggetti terzi con titolo non opponibile.

BENE N° 5 - LABORATORIO UBICATO A MAGNACAVALLO (MN) - VIA VOGLIA N.3, PIANO T

Il laboratorio al momento del sopralluogo risultava arredato e occupato dall'esecutato. I locali occupati dai beni soggetto esecutato.

STATO CONSERVATIVO



**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MAGNACAVALLO (MN) - VIA VOGLIA N.3, PIANO T
E 1**

A momento del sopralluogo l'unità oggetto dell'esecuzione, si presentava in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.

(vedasi Lotto 4 Allegato 4)

BENE N° 5 - LABORATORIO UBICATO A MAGNACAVALLO (MN) - VIA VOGLIA N.3, PIANO T

A momento del sopralluogo l'unità oggetto dell'esecuzione, si presentava in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.

(vedasi Lotto 4 Allegato 4)

PARTI COMUNI

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MAGNACAVALLO (MN) - VIA VOGLIA N.3, PIANO T
E 1**

L'unità è compresa in un immobile di due piani fuori terra composto di due unità immobiliari.

L'appartamento ha in comune con le altre unità il cortile comune esterno individuato al Mappale 113 Sub.8 .

BENE N° 5 - LABORATORIO UBICATO A MAGNACAVALLO (MN) - VIA VOGLIA N.3, PIANO T

L'unità è compresa in un immobile di due piani fuori terra composto di due unità immobiliari.

Il laboratorio ha in comune con le altre unità il cortile comune esterno Mappale 113 Sub. 8.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MAGNACAVALLO (MN) - VIA VOGLIA N.3, PIANO T
E 1**

Non esistono servitù.



BENE N° 5 - LABORATORIO UBICATO A MAGNACAVALLO (MN) - VIA VOGLIA N.3, PIANO T

Non esistono servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MAGNACAVALLO (MN) - VIA VOGLIA N.3, PIANO T E 1

L'immobile contenente l'appartamento, oggetto dell'esecuzione, posto al piano primo è stato realizzato con le seguenti caratteristiche:

Muratura in mattoni piani, intonacati;

Altezza interna utile 3,00 m;

Solai in laterocemento;

Pareti esterne ed interne con rivestimento con intonaco;

Pavimentazione interna con marmette di cemento "tipo Graniglia";

Le finestre del sono in legno con vetro singolo.

Impianto elettrico sotto traccia a 220 V, di vecchia concezione e non a norma.

L'appartamento è provvisto di impianto di riscaldamento con ventilconvettori a gas.

L'unità è presumibile che sia sprovvista di sistema produzione acqua calda sanitaria.

Per meglio comprendere vedere repertorio fotografico. (vedasi Lotto 4 Allegato 4)

BENE N° 5 - LABORATORIO UBICATO A MAGNACAVALLO (MN) - VIA VOGLIA N.3, PIANO T

Il locale laboratorio oggetto dell'esecuzione, è posto al piano terra ed è stato realizzato con le seguenti caratteristiche:

Muratura in mattoni intonacati;

Altezza interna utile 3,00 m;

Copertura in laterocemento;

Pareti esterne ed interne con rivestimento con intonaco;

Pavimentazione interna con marmette "tipo cotto" e in mattonelle di monocottura diversa tra tutti i locali;

Le finestre del sono in legno con vetro singolo. Sono presenti tapparelle.

Le porte sono in legno tamburato. è esterno di vecchia concezione e non a norma.

Nel locale laboratorio sono presenti i radiatori dell'impianto di riscaldamento.

Sono presenti gli impianti di illuminazione e le prese elettriche della vecchia attività dismessa. L'impianto elettrico è di vecchia concezione e non più a norma.

La copertura del locale laboratorio è ad una falda con manto di copertura in lastre di amianto tipo "Eternit".

Al momento del sopralluogo non è stato possibile ispezionare la copertura in quanto non accessibile.



Per meglio comprendere vedere repertorio fotografico.
(vedasi Lotto 4 Allegato 4)

STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MAGNACAVALLO (MN) - VIA VOGLIA N.3, PIANO T
E 1**

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 16/10/2023
- Scadenza contratto: 15/10/2027
- Scadenza disdetta: 15/07/2027

Stato della causa in corso per il rilascio

Alla data del sopralluogo al CTU veniva fornito dall'occupante dell'unità copia di un contratto di locazione dell'appartamento stipulato tra la proprietaria esecutata signora **** Omissis **** e i signori **** Omissis ****.
(vedasi Lotto 4 Allegato 10)

Canoni di locazione

Canone mensile: € 150,00

BENE N° 5 - LABORATORIO UBICATO A MAGNACAVALLO (MN) - VIA VOGLIA N.3, PIANO T

L'immobile risulta libero

L'unità oggetto dell'esecuzione al momento del sopralluogo risultava libero. I locali sono tutti occupati dai beni soggetto esecutato.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MAGNACAVALLO (MN) - VIA VOGLIA N.3, PIANO T E 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/1989 al 15/05/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Natale Bellutti	18/12/1989	38638	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	09/01/1990	270	210
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Conservatoria di Mantova	29/12/1989	801.1/1990	
Dal 15/05/2007 al 30/08/2023	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Della Ratta Rinaldi Alberta	15/05/2007	45011	14739
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	15/06/2007	10491	5875
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 5 - LABORATORIO UBICATO A MAGNACAVALLO (MN) - VIA VOGLIA N.3, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/1989 al 15/05/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Natale Bellutti	18/12/1989	38638	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova	09/01/1990	270	210
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Conservatoria di Mantova	29/12/1989	801.1/1990	
Dal 15/05/2007 al 30/08/2023	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Della Ratta Rinaldi Alberta	15/05/2007	45011	14739
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Mantova	15/06/2007	10491	5875		



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MAGNACAVALLO (MN) - VIA VOGLIA N.3, PIANO T E 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 21/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di Mutuo
 Iscritto a Milano il 15/05/2007
 Reg. gen. 10492 - Reg. part. 2691
 Importo: € 5.160.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 258.000,00
 Rogante: Notaio Dalla Ratta Rinaldi Alberta
 Data: 15/05/2007
 N° repertorio: 45012
 N° raccolta: 14740

Trascrizioni



- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 02/08/2023

Reg. gen. 9848 - Reg. part. 7233

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

BENE N° 5 - LABORATORIO UBICATO A MAGNACAVALLO (MN) - VIA VOGLIA N.3, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 21/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di Mutuo

Iscritto a Milano il 15/05/2007

Reg. gen. 10492 - Reg. part. 2691

Importo: € 5.160.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 258.000,00

Rogante: Notaio Dalla Ratta Rinaldi Alberta

Data: 15/05/2007

N° repertorio: 45012

N° raccolta: 14740

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 02/08/2023

Reg. gen. 9848 - Reg. part. 7233

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MAGNACAVALLO (MN) - VIA VOGLIA N.3, PIANO T E 1



Ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 47 del 1985 e successive modifiche trattandosi di cessione di bene immobile senza area di pertinenza inferiore a mq. 5000 non è necessario presentare Certificato di Destinazione Urbanistica.

Dall'analisi del P.G.T. del Comune di Magnacavallo (MN) l'immobile è individuato all'interno ambito "AREC 1: AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI CARATTERIZZATI DA CONSERVAZIONE DEI PESI INSEDIATIVI":

DEFINIZIONE:

1. Gli ambiti residenziali consolidati "AREC" comprendono le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate che non presentano valori storico ambientali o monumentali generalizzati da salvaguardare nonché le zone che, indipendentemente dal loro stato di edificazione e utilizzazione, posseggono caratteristiche tali da renderle di fatto

un aggregato residenziale omogeneo.

2. Gli ambiti residenziali consolidati "AREC" sono suddivisi nei seguenti sub-ambiti:

Sub-ambito AREC 1: caratterizzato da vecchia edificazione

Sub-ambito AREC 2: caratterizzato da medio - alta densità

Sub-ambito AREC 3: caratterizzato da medio - bassa densità

3. Modalità di intervento

a. Interventi edilizi diretti

Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con divieto di trasferimento volumetrico, nuova costruzione.

b. Interventi edilizi soggetti a Pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato:

Sono soggetti a PA, o, quando ne ricorrano i presupposti ai sensi del precedente Art. 7, a Permesso di costruire convenzionato:

1- gli interventi di riedificazione di aree derivanti dall'accorpamento di tre o più lotti resi liberi a seguito di demolizione dei precedenti immobili, ancorché intervenuta, in tutto o in parte, nei tre anni precedenti.

2- gli interventi di trasformazione e riedificazione di singoli lotti (esclusi quelli ancora ineditati appartenenti a PA trasferiti al completamento) aventi superficie eccedente i 3.500 mq o gravati, se di superficie inferiore, da immobili di volumetria complessiva eccedente i 5.000 mc.

3 - gli interventi edilizi da effettuarsi nel sub-ambito AREC 1 eccedenti l'incremento volumetrico UNA TANTUM prescritto per gli interventi edilizi diretti.

4 - gli interventi edilizi di nuova costruzione e di ristrutturazione che, sfruttando l'edificabilità residua, sostituiscano unità immobiliari preesistenti di tipo unifamiliare e bifamiliare con edifici costituiti da sei o più alloggi appartenenti alle seguenti tipologie: in linea, blocco, palazzina.

5 - gli interventi edilizi da effettuarsi in ambiti AREC obbligatoriamente assoggettati dal PGT a Permesso di Costruire Convenzionato.

c. Gli interventi concernenti le attività commerciali ammissibili, siano esse esistenti o di nuovo insediamento, sono



regolate dalle disposizioni contenute nel precedente Art. 21.3 punto a).

4. Indici e parametri di utilizzo

I parametri e gli indici di utilizzo applicabili negli ambiti AREC sono distinti per Sub-ambito come segue:

Sub-ambito AREC 1

a. Intervento edilizio diretto

UNA TANTUM: In concomitanza con gli interventi sugli immobili regolarmente accatastati all'entrata in vigore delle presenti NTA, è assentibile un incremento volumetrico in ampliamento, da concedersi UNA TANTUM non superiore al 20% della volumetria esistente depurata dalle superfetazioni e comunque nel limite massimo di 300 mc computati al netto di eventuali volumetrie necessarie per adeguamenti tecnologici ed igienici ivi compresi quelli necessari ad assicurare una altezza utile di ml 2,70 ai locali abitabili. E' esclusa la realizzazione di nuove costruzioni isolate se non per l'edificazione di autorimesse od edifici pertinenziali.

H = altezza degli edifici contermini eventualmente maggiorata dei valori strettamente necessari ad assicurare l'altezza utile di ml 2,70 ai locali abitabili.

b. Interventi edilizi subordinati a Pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato

IF = 1,10 mc./mq con possibilità di elevarlo ad 1,50 mc/mq in presenza di compensazioni che prevedano, in accordo con l'amministrazione comunale, la realizzazione, anche esternamente all'ambito, di un servizio di qualità aggiuntivo agli standard ordinari il cui importo non potrà, in ogni caso, essere inferiore a quattro volte il valore degli oneri di urbanizzazione secondaria vigenti dovuti per il volume complessivo insediabile.

RC = 50 %

H = 8,00 ml con IF = 1,10 mc/mq

10,50 ml con IF = 1,50 mc/mq

5. Destinazioni d'uso

Sub-ambito AREC 1

a) Destinazioni principali ammesse:

- uso residenziale, con relative attività complementari e accessorie elencate al precedente Art. 15.2 punto A, con le seguenti esclusioni: Medio grandi strutture di vendita (MgSV); attività commerciali escluse dall'ambito di applicazione della legge di riforma del commercio – D.lgs 114/98.

b) Destinazioni Vietate:

Sono tassativamente vietati, oltre agli usi già vietati in forza di precedenti disposizioni generali e speciali o escluse dal precedente comma, anche i seguenti:

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

2 - attività agricola (non rientra nell'attività agricola la conduzione dei piccoli orti)



annessi alla residenza);

3- macelli, stalle e allevamenti di ogni tipo comprese le scuderie.

6. Prescrizioni specifiche

a. Gli interventi sugli immobili ricadenti in ambiti AREC 1 dovranno essere informati alla salvaguardia degli elementi architettonici superstiti, quali: davanzali, spalle ed architravi in pietra o in laterizio, inferriate tradizionali, nonché alla conservazione di: marcapiani, fasce, zoccolature, balconi e ballatoi compresi parapetti, portoni in legno

ed in genere tutti gli elementi decorativi di facciata limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili. E' altresì vietata la chiusura di portici, loggiati, balconi, nonché la formazione di nuovi balconi e scale esterne.

b. Nelle aree contrassegnate, negli elaborati grafici di PGT, dalla sigla PS2 il rilascio di qualsivoglia titolo abilitativo è subordinato al rispetto degli adempimenti previsti nell'atto unilaterale d'obbligo irrevocabile presentato dalla Ditta proprietaria in cui la stessa si impegna a versare al comune la monetizzazione delle aree standard connessi all'edificazione dell'area in aggiunta all'ordinario contributo di costruzione.

(Vedasi Lotto 4 Allegato 9)

BENE N° 5 - LABORATORIO UBICATO A MAGNACAVALLO (MN) - VIA VOGLIA N.3, PIANO T

Ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 47 del 1985 e successive modifiche trattandosi di cessione di bene immobile senza area di pertinenza inferiore a mq. 5000 non è necessario presentare Certificato di Destinazione Urbanistica.

Dall'analisi del P.G.T. del Comune di Magnacavallo (MN) l'immobiliare è individuato all'interno ambito "AREC 1: AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI CARATTERIZZATI DA CONSERVAZIONE DEI PESI INSEDIATIVI":

DEFINIZIONE:

1. Gli ambiti residenziali consolidati "AREC" comprendono le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate che non presentano valori storico ambientali o monumentali generalizzati da salvaguardare nonché le zone che, indipendentemente dal loro stato di edificazione e utilizzazione, posseggono caratteristiche tali da renderle di fatto

un aggregato residenziale omogeneo.

2. Gli ambiti residenziali consolidati "AREC" sono suddivisi nei seguenti sub-ambiti:

Sub-ambito AREC 1: caratterizzato da vecchia edificazione

Sub-ambito AREC 2: caratterizzato da medio - alta densità

Sub-ambito AREC 3: caratterizzato da medio - bassa densità



3. Modalità di intervento

a. Interventi edilizi diretti

Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con divieto di trasferimento volumetrico, nuova costruzione.

b. Interventi edilizi soggetti a Pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato:

Sono soggetti a PA, o, quando ne ricorrano i presupposti ai sensi del precedente Art. 7, a Permesso di costruire convenzionato:

1- gli interventi di riedificazione di aree derivanti dall'accorpamento di tre o più lotti resi liberi a seguito di demolizione dei precedenti immobili, ancorché intervenuta, in tutto o in parte, nei tre anni precedenti.

2- gli interventi di trasformazione e riedificazione di singoli lotti (esclusi quelli ancora ineditati appartenenti a PA trasferiti al completamento) aventi superficie eccedente i 3.500 mq o gravati, se di superficie inferiore, da immobili di volumetria complessiva eccedente i 5.000 mc.

3 - gli interventi edilizi da effettuarsi nel sub-ambito AREC 1 eccedenti l'incremento volumetrico UNA TANTUM prescritto per gli interventi edilizi diretti.

4 - gli interventi edilizi di nuova costruzione e di ristrutturazione che, sfruttando l'edificabilità residua, sostituiscano unità immobiliari preesistenti di tipo unifamiliare e bifamiliare con edifici costituiti da sei o più alloggi appartenenti alle seguenti tipologie: in linea, blocco, palazzina.

5 - gli interventi edilizi da effettuarsi in ambiti AREC obbligatoriamente assoggettati dal PGT a Permesso di Costruire Convenzionato.

c. Gli interventi concernenti le attività commerciali ammissibili, siano esse esistenti o di nuovo insediamento, sono regolate dalle disposizioni contenute nel precedente Art. 21.3 punto a).

4. Indici e parametri di utilizzo

I parametri e gli indici di utilizzo applicabili negli ambiti AREC sono distinti per Sub-ambito come segue:

Sub-ambito AREC 1

a. Intervento edilizio diretto

UNA TANTUM: In concomitanza con gli interventi sugli immobili regolarmente accatastati all'entrata in vigore delle presenti NTA, è assentibile un incremento volumetrico in ampliamento, da concedersi UNA TANTUM non superiore al 20% della volumetria esistente depurata dalle superfetazioni e comunque nel limite massimo di 300 mc computati al netto di eventuali volumetrie necessarie per adeguamenti tecnologici ed igienici ivi compresi quelli necessari ad assicurare una altezza utile di ml 2,70 ai locali abitabili. E' esclusa la realizzazione di nuove costruzioni isolate se non per l'edificazione di autorimesse od edifici pertinenziali.

H = altezza degli edifici contermini eventualmente maggiorata dei valori strettamente necessari ad assicurare l'altezza utile di ml 2,70 ai locali abitabili.

b. Interventi edilizi subordinati a Pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato

IF = 1,10 mc./mq con possibilità di elevarlo ad 1,50 mc/mq in presenza di compensazioni che prevedano, in accordo



con l'amministrazione comunale, la realizzazione, anche esternamente all'ambito, di un servizio di qualità aggiuntivo agli standard ordinari il cui importo non potrà, in ogni caso, essere inferiore a quattro volte il valore degli oneri di urbanizzazione secondaria vigenti dovuti per il volume complessivo insediabile.

RC = 50 %

H = 8,00 ml con IF = 1,10 mc/mq

10,50 ml con IF = 1,50 mc/mq

5. Destinazioni d'uso

Sub-ambito AREC 1

a) Destinazioni principali ammesse:

- uso residenziale, con relative attività complementari e accessorie elencate al precedente Art. 15.2 punto A, con le seguenti esclusioni: Medio grandi strutture di vendita (MgSV); attività commerciali escluse dall'ambito di applicazione della legge di riforma del commercio – D.lgs 114/98.

b) Destinazioni Vietate:

Sono tassativamente vietati, oltre agli usi già vietati in forza di precedenti disposizioni generali e speciali o escluse dal precedente comma, anche i seguenti:

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

2 - attività agricola (non rientra nell'attività agricola la conduzione dei piccoli orti annessi alla residenza);

3- macelli, stalle e allevamenti di ogni tipo comprese le scuderie.

6. Prescrizioni specifiche

a. Gli interventi sugli immobili ricadenti in ambiti AREC 1 dovranno essere informati alla salvaguardia degli elementi architettonici superstiti, quali: davanzali, spalle ed architravi in pietra o in laterizio, inferriate tradizionali, nonché alla conservazione di: marcapiani, fasce, zoccolature, balconi e ballatoi compresi parapetti, portoni in legno ed in genere tutti gli elementi decorativi di facciata limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili. E' altresì vietata la chiusura di portici, loggiati, balconi, nonché la formazione di nuovi balconi e scale esterne.

b. Nelle aree contrassegnate, negli elaborati grafici di PGT, dalla sigla PS2 il rilascio di qualsivoglia titolo abilitativo è subordinato al rispetto degli adempimenti previsti nell'atto unilaterale d'obbligo irrevocabile presentato dalla Ditta proprietaria in cui la stessa si impegna a versare al comune la monetizzazione delle aree standard connessi all'edificazione dell'area in aggiunta all'ordinario contributo di costruzione.

(Vedasi Lotto 4 Allegato 9)



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MAGNACAVALLO (MN) - VIA VOGLIA N.3, PIANO T E 1

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

Per l'unità oggetto dell'esecuzione dalla ricerca presso archivio del Comune di Magnacavallo (MN) sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di costruzione n. 19/70 del 27/11/1970 per realizzazione nuovo laboratorio e ampliamento abitazione richiesta dal signor **** Omissis ****.
- Cambio intestazione licenza di costruzione n. 19 del 1970 da **** Omissis **** a **** Omissis **** presentata il 22/03/1971.
- Domanda di condono edilizio del 29/03/1986 dal signor **** Omissis **** per ampliamento parziale e mutamento destinazione autorizzato con Condono n. 1154 del 26/11/1992.
(vedasi Lotto 4 Allegato 6)

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.

In seguito ad attenta analisi della documentazione rilasciata dall'ufficio tecnico del Comune di Magnacavallo (MN) e dal sopralluogo effettuato il 18/10/2023, è emerso come la planimetria dell'unità e oggetto dell'esecuzione immobiliare, autorizzata, non sia conforme allo stato attuale dei luoghi.

Nello specifico il sottoscritto C.T.U. ha potuto constatare la seguente difformità:

- la porta di ingresso è posta nel locale soggiorno e non nel locale cucina come da planimetria;
- mancano i gradini esistenti nel locale cucina per accedere al locale disimpegno;
- la finestra del bagno è di dimensioni più piccole rispetto a quanto rappresentato;
- La finestra nella camera da letto è centrale e non spostata verso sinistra;

Da informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Magnacavallo (MN), lo scrivente C.T.U. può



dichiarare che è possibile presentare sanatoria delle opere interne difformi dell'unità oggetto dell'esecuzione, secondo art. 37 del D.P.R. n.380 del 2001.

Nello specifico si possono ipotizzare prudenzialmente i costi per pratica di sanatoria come segue:

- Domanda di sanatoria da presentare al Comune di Magnacavallo: € 3000,00 circa;
- Sanzione minima pecuniaria - Ex art.37 T.U. Edilizia del D.P.R. n.380 del 2001 : 516,00 €;
- Diritti di segreteria del Comune di Magnacavallo (MN) € 51,65.
- Diritti di segreteria Sportello unico Destra Secchia : € 20,00.

Totale costo: 3.590,00 € circa.

(vedasi Lotto 4 Allegato 6)

BENE N° 5 - LABORATORIO UBICATO A MAGNACAVALLO (MN) - VIA VOGLIA N.3, PIANO T

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

Per l'unità oggetto dell'esecuzione dalla ricerca presso archivio del Comune di Magnacavallo (MN) sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di costruzione n. 19/70 del 27/11/1970 per realizzazione nuovo laboratorio e ampliamento abitazione richiesta dal signor **** Omissis ****.
- Cambio intestazione licenza di costruzione n. 19 del 1970 da **** Omissis **** a **** Omissis **** presentata il 22/03/1971.
- Domanda di condono edilizio del 29/03/1986 dal signor **** Omissis **** per ampliamento parziale e mutamento destinazione autorizzato con Condono n. 1154 del 26/11/1992.

(vedasi Lotto 4 Allegato 6)

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.

In seguito ad attenta analisi della documentazione rilasciata dall'ufficio tecnico del Comune di Magnacavallo (MN) e dal sopralluogo effettuato il 18/10/2023, è emerso come la planimetria dell'unità e oggetto dell'esecuzione immobiliare, autorizzata, non sia conforme allo stato attuale dei luoghi.

Nello specifico il sottoscritto C.T.U. ha potuto constatare la seguente difformità:



- nel locale ripostiglio di 16,00 mq è stata realizzata una parete di tamponamento con lo scopo di ottenere un corridoio di collegamento tra i locali;
- la porta del locale laboratorio è stata parzialmente tamponata con lo scopo di ottenere una portafinestra;
- nel locale laboratorio è stata realizzata una porta in continuità con i servizi igienici;
- annesso al locale laboratorio è stato costruito verso il cortile un locale ripostiglio di 5,50 mq circa accessibile laboratorio mediante porta. Il ripostiglio è dotato di finestra.

Da informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Magnacavallo (MN), lo scrivente C.T.U. può dichiarare che è possibile presentare sanatoria delle opere interne difformi dell'unità oggetto dell'esecuzione, secondo art. 37 del D.P.R. n.380 del 2001.

Il locale ripostiglio annesso al laboratorio di 5,50 mq circa, è abusivo e non sanabile.

Pertanto il locale dovrà essere demolito e la porta di accesso allo stesso andrà tamponata.

Nello specifico si possono ipotizzare prudenzialmente i costi per pratica di sanatoria come segue:

- Domanda di sanatoria da presentare al Comune di Magnacavallo: € 3000,00 circa;
- Sanzione minima pecuniaria - Ex art.37 T.U. Edilizia del D.P.R. n.380 del 2001 : 516,00 €;
- Diritti di segreteria del Comune di Magnacavallo (MN) € 51,65.
- Diritti di segreteria Sportello unico Destra Secchia : € 20,00.

Totale costo: 3.590,00 € circa.

(vedasi Lotto 4 Allegato 6)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MAGNACAVALLO (MN) - VIA VOGLIA N.3, PIANO T
E 1**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 5 - LABORATORIO UBICATO A MAGNACAVALLO (MN) - VIA VOGLIA N.3, PIANO T

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.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Magnacavallo (MN) - Via Voglia n. 1, piano Terra

Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da un appartamento sposto al piano terra di un immobile di tre piani fuori terra, sito in Via Voglia n. 1 a Magnacavallo (MN). L'unità è accessibile dalla pubblica via Voglia n. 1 mediante portone pedonale. L'abitazione è provvista al piano terra di accesso al cortile comune retrostante e laterale l'immobile dal locale disimpegno comune. Il cortile è dotato di ingresso indipendente mediante cancello carraio e pedonale comune posto in via Voglia snc. L'unità è di proprietà della signora **** Omissis **** proprietaria per la quota di 1/1. Al sottoscritto C.T.U. veniva comunicato dalla So.Ve.Mo., custode dell'immobile, che le unità oggetto dell'esecuzione risultava occupata dal coniuge del soggetto esecutato proprietario dell'immobile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 110, Sub. 13, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 28.000,00

L'abitazione oggetto di stima è posto al piano terra di un immobile sito a Magnacavallo (MN) in Via Voglia n. 1, superficie commerciale di 51,00 mq circa.

L'unità è posta in vendita per il diritto di proprietà 1/1.

Il valore commerciale dell'unità oggetto dell'esecuzione è valutato attraverso un procedimento di stima sintetico -comparativo basato sulla considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: ubicazione del bene, consistenza, stato di manutenzione, conservazione, finitura, regolarità urbanistica e catastale, vetustà, grado di finiture, dotazione di servizi.

Tratte le opportune informazioni sull'andamento di mercato immobiliare presso Agenzia Immobiliari operanti



nella zona e sulla commerciabilità di analoghe unità nelle medesime zona, tenuto in considerazione i valori OMI primo semestre 2023 (ultimi valori disponibili), stimato in Min 450,00 €/mq Max 600,00 €/mq. Lo scrivente valuta prudenzialmente il valore di mercato in 550,00 €/mq commerciali.

Superficie Lorda: 51,00 mq x 550 €/mq = 28050,00 € arrotondato a 28000,00 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Magnacavallo (MN) - Via Voglia n. 1, piano Terra	51,00 mq	550,00 €/mq	€ 28.050,00	100,00%	€ 28.000,00
				Valore di stima:	€ 28.000,00

Valore di stima: € 28.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2590,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 22.500,00

Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. si ritiene opportuno evidenziare che il valore finale delle unità è scaturito da opportuni deprezzamenti in funzione delle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche. La presente valutazione è da ritenersi a corpo, nonostante l'indicazione delle superfici commerciali e non a misura, essendo il calcolo della consistenza immobiliare delle pertinenze puramente orientativo. La sommatoria dei coefficienti di



deprezzamento applicati sul valore di stima ottenuto è quindi pari al -10%.

Vengono detratti i costi per la sanatoria dell'unità.

Valore stima finale con gli opportuni adeguamenti è pari a 22.610,00 € arrotondato a 22.500,00 €.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Magnacavallo (MN) - Via Voglia n. 1, piano 1

Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da un appartamento disposto al piano primo di un immobile di tre piani fuori terra, sito in Via Voglia n. 1 a Magnacavallo (MN). L'unità è accessibile dalla pubblica via Voglia n. 1 mediante portone pedonale. Dal locale di ingresso comune si accede mediante vano scale comune all'appartamento del primo piano. L'abitazione è provvista al piano terra di accesso dal locale disimpegno comune al cortile comune retrostante e laterale l'immobile. Il cortile è dotato di ingresso indipendente mediante cancello carraio e pedonale comune posto in via Voglia snc. L'unità è di proprietà della signora **** Omissis **** proprietaria per la quota di 1/1. Al sottoscritto C.T.U. veniva comunicato dalla So.Ve.Mo., custode dell'immobile, che le unità oggetto dell'esecuzione risultavano occupate da soggetti terzi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 110, Sub. 14, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 51.000,00

L'abitazione oggetto di stima è posto al piano primo di un immobile sito a Magnacavallo (MN) in Via Voglia n. 1, superficie commerciale di 92,60 mq circa.

L'unità è posta in vendita per il diritto di proprietà 1/1.

Il valore commerciale dell'unità oggetto dell'esecuzione è valutato attraverso un procedimento di stima sintetico -comparativo basato sulla considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: ubicazione del bene, consistenza, stato di manutenzione, conservazione, finitura, regolarità urbanistica e catastale, vetustà, grado di finiture, dotazione di servizi.

Tratte le opportune informazioni sull'andamento di mercato immobiliare presso Agenzia Immobiliari operanti nella zona e sulla commerciabilità di analoghe unità nelle medesime zona, tenuto in considerazione i valori OMI primo semestre 2023 (ultimi valori disponibili), stimato in Min 450,00 €/mq Max 600,00 €/mq.

Lo scrivente valuta prudenzialmente il valore di mercato in 550,00 €/mq commerciali.

Superficie Lorda: 92,60 mq x 550 €/mq = 50930,00 € arrotondato a 51000,00 €



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Magnacavallo (MN) - Via Voglia n. 1, piano 1	92,60 mq	550,00 €/mq	€ 50.930,00	100,00%	€ 51.000,00
				Valore di stima:	€ 51.000,00

Valore di stima: € 51.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3090,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Adeguamento impianto	5,00	%

Valore finale di stima: € 40.000,00

Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. si ritiene opportuno evidenziare che il valore finale delle unità è scaturito da opportuni deprezzamenti in funzione delle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche. La presente valutazione è da ritenersi a corpo, nonostante l'indicazione delle superfici commerciali e non a misura, essendo il calcolo della consistenza immobiliare delle pertinenze puramente orientativo. La sommatoria dei coefficienti di deprezzamento applicati sul valore di stima ottenuto è quindi pari al -15%.

Vengono detratti i costi per la sanatoria dell'unità.

Inoltre sono state considerate le spese necessarie per spostamento caldaia e adeguare impianto riscaldamento e acqua calda sanitaria.



Valore stima finale con gli opportuni adeguamenti è pari a 40.260,00 € arrotondato a 40.000,00 €.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Magnacavallo (MN) - Via Voglia n. 1, piano 2

Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da un appartamento disposto al piano secondo di un immobile di tre piani fuori terra, sito in Via Voglia n. 1 a Magnacavallo (MN). L'unità è accessibile dalla pubblica via Voglia n. 1 mediante portone pedonale. Dal locale di ingresso comune si accede mediante vano scale comune all'appartamento del primo secondo. L'abitazione è provvista al piano terra di accesso dal locale disimpegno comune al cortile comune retrostante e laterale l'immobile. Il cortile è dotato di ingresso indipendente mediante cancello carraio e pedonale comune posto in via Voglia snc. L'unità è di proprietà della signora **** Omissis **** proprietaria per la quota di 1/1. Al sottoscritto C.T.U. veniva comunicato dalla So.Ve.Mo., custode dell'immobile, che le unità oggetto dell'esecuzione risultavano occupate da soggetti terzi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 110, Sub. 15, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 64.000,00

L'abitazione oggetto di stima è posto al piano secondo di un immobile sito a Magnacavallo (MN) in Via Voglia n. 1, superficie commerciale di 116,00 mq circa.

L'unità è posta in vendita per il diritto di proprietà 1/1.

Il valore commerciale dell'unità oggetto dell'esecuzione è valutato attraverso un procedimento di stima sintetico -comparativo basato sulla considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: ubicazione del bene, consistenza, stato di manutenzione, conservazione, finitura, regolarità urbanistica e catastale, vetustà, grado di finiture, dotazione di servizi.

Tratte le opportune informazioni sull'andamento di mercato immobiliare presso Agenzia Immobiliari operanti nella zona e sulla commerciabilità di analoghe unità nelle medesime zona, tenuto in considerazione i valori OMI primo semestre 2023 (ultimi valori disponibili), stimato in Min 450,00 €/mq Max 600,00 €/mq.

Lo scrivente valuta prudenzialmente il valore di mercato in 550,00 €/mq commerciali.

Superficie Lorda: 116,00 mq x 500 €/mq = 63800,00 € arrotondato a 64000,00 €



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Magnacavallo (MN) - Via Voglia n. 1, piano 2	116,00 mq	550,00 €/mq	€ 63.800,00	100,00%	€ 64.000,00
				Valore di stima:	€ 64.000,00

Valore di stima: € 64.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3090,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
Spese adeguamento impianto	5,00	%

Valore finale di stima: € 51.500,00

Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. si ritiene opportuno evidenziare che il valore finale delle unità è scaturito da opportuni deprezzamenti in funzione delle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche. La presente valutazione è da ritenersi a corpo, nonostante l'indicazione delle superfici commerciali e non a misura, essendo il calcolo della consistenza immobiliare delle pertinenze puramente orientativo. La sommatoria dei coefficienti di deprezzamento applicati sul valore di stima ottenuto è quindi pari al -15%.

Vengono detratti i costi per la sanatoria dell'unità.

Sono state considerate le spese necessarie per la modifica dell'impianto di acqua calda sanitaria.

Valore stima finale con gli opportuni adeguamenti è pari a 51.310,00 € arrotondato a 51.500,00 €.



LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Magnacavallo (MN) - Via Voglia n.3, piano T e 1

Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da un appartamento disposto al piano primo di un immobile di due piani fuori terra, sito in Via Voglia n. 3 a Magnacavallo (MN). L'unità è accessibile dalla pubblica via Voglia mediante ingresso dal cancello carraio e pedonale comune posto in via Voglia n.3. Per l'accesso all'unità si deve attraversare il cortile comune alle unità e mediante scala si accede all'unità posta al piano primo. L'unità è di proprietà della signora **** Omissis **** proprietaria per la quota di 1/1. Al sottoscritto C.T.U. veniva comunicato dalla So.Ve.Mo., custode dell'immobile, che le unità oggetto dell'esecuzione risultavano occupate da soggetti terzi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 113, Sub. 10, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 39.500,00

L'abitazione oggetto di stima è posto al piano primo di un immobile sito a Magnacavallo (MN) in Via Voglia n.3, superficie commerciale di 72,00 mq circa.

L'unità è posta in vendita per il diritto di proprietà 1/1.

Il valore commerciale dell'unità oggetto dell'esecuzione è valutato attraverso un procedimento di stima sintetico -comparativo basato sulla considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: ubicazione del bene, consistenza, stato di manutenzione, conservazione, finitura, regolarità urbanistica e catastale, vetustà, grado di finiture, dotazione di servizi.

Tratte le opportune informazioni sull'andamento di mercato immobiliare presso Agenzia Immobiliari operanti nella zona e sulla commerciabilità di analoghe unità nelle medesime zona, tenuto in considerazione i valori OMI primo semestre 2023 (ultimi valori disponibili), stimato in Min 450,00 €/mq Max 600,00 €/mq.

Lo scrivente valuta prudenzialmente il valore di mercato in 550,00 €/mq commerciali.

Superficie Lorda: 72,00 mq x 500 €/mq = 39600,00 € arrotondato a 39.500,00 €

- **Bene N° 5** - Laboratorio ubicato a Magnacavallo (MN) - Via Voglia n.3, piano T

Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da un laboratorio disposto al piano terra di un immobile di due piani fuori terra, sito in Via Voglia n.3 a Magnacavallo (MN). L'unità è accessibile dalla pubblica via Voglia mediante ingresso dal cancello carraio e pedonale comune posto in via Voglia n.3. Per l'accesso all'unità si deve attraversare il cortile comune alle unità e mediante portone carraio si accede al laboratorio. L'unità è di proprietà della signora **** Omissis **** proprietaria per la quota di 1/1. Al sottoscritto C.T.U. veniva comunicato dalla So.Ve.Mo., custode dell'immobile, che le unità oggetto dell'esecuzione risultavano occupate da soggetti terzi.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 113, Sub. 9, Categoria C3, Graffato Map. 106 Sub. 1

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

Valore di stima del bene: € 84.000,00

Il laboratorio oggetto di stima è posto al piano terra di un immobile sito a Magnacavallo (MN) in Via Voglia n.3, superficie commerciale di 279,00 mq circa.

L'unità è posta in vendita per il diritto di proprietà 1/1.

Il valore commerciale dell'unità oggetto dell'esecuzione è valutato attraverso un procedimento di stima sintetico -comparativo basato sulla considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: ubicazione del bene, consistenza, stato di manutenzione, conservazione, finitura, regolarità urbanistica e catastale, vetustà, grado di finiture, dotazione di servizi.

Tratte le opportune informazioni sull'andamento di mercato immobiliare presso Agenzia Immobiliari operanti nella zona e sulla commerciabilità di analoghe unità nelle medesime zona, tenuto in considerazione i valori OMI primo semestre 2023 (ultimi valori disponibili), stimato in Min 250,00 €/mq Max 350,00 €/mq.

Lo scrivente valuta prudenzialmente il valore di mercato in 300,00 €/mq commerciali.

Per la demolizione del locale ripostiglio abusivo e il tamponamento della porta, compreso lo smaltimento della copertura in Eternit dello stesso si ipotizza un costo di 3000,00 €.

Superficie Lorda: 279,00 mq x 300 €/mq = 83700,00 € arrotondato a 84000,00 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Magnacavallo (MN) - Via Voglia n.3, piano T e 1	72,00 mq	550,00 €/mq	€ 39.600,00	100,00%	€ 39.500,00
Bene N° 5 - Laboratorio Magnacavallo (MN) - Via Voglia n.3, piano T	279,00 mq	300,00 €/mq	€ 83.700,00	100,00%	€ 84.000,00



Valore di stima:	€ 123.500,00
------------------	--------------

Valore di stima: € 123.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3590,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Stato di possesso	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
Demolizione locale ripostiglio e tamponamento porta	3000,00	€
Copertura in amianto	25,00	%

Valore finale di stima: € 67.500,00

Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. si ritiene opportuno evidenziare che il valore finale delle unità è scaturito da opportuni deprezzamenti in funzione delle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche. La presente valutazione è da ritenersi a corpo, nonostante l'indicazione delle superfici commerciali e non a misura, essendo il calcolo della consistenza immobiliare delle pertinenze puramente orientativo. La sommatoria dei coefficienti di deprezzamento applicati sul valore di stima ottenuto è quindi pari al -40%.

Inoltre vengono detratti i costi della sanatoria delle unità e degli oneri per la demolizione del ripostiglio abusivo e del tamponamento della porta.

Vengono considerati in percentuale i costi per la bonifica della copertura.

Valore stima finale con gli opportuni adeguamenti è pari a 67.510,00 € arrotondato a 67.500,00 €.



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che il sopralluogo effettuato è stato di tipo "ricognitivo" pertanto senza applicazione di verifiche di tipo invasivo e/o adoperando qualsiasi metodologia che potesse alterare lo stato dei luoghi, compreso lo spostamento di eventuale arredo/materiale di varia natura presente: pertanto lo scrivente si solleva da ogni responsabilità in merito ad eventuali presenze di vizi, difetti, materiali/rifiuti (pericolosi, nocivi ecc.) occulti, e qualsiasi altro elemento non riscontrabile durante il sopralluogo peritale stesso ma che dovesse emergere in futuro anche se non relazionato.

Si precisa di leggere paragrafi "precisazioni" e "regolarità edilizie".

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.

Porto Mantovano, li 23/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Pallavicini Nicola



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 1 - INQUADRAMENTO PAESAGGISTICO
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 2 - ESTRATTO MAPPA E VISURE CATASTALI
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 3 - PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 4 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 5 - ATTI DI COMPRAVENDITA
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 6 - PRATICHE URBANISTICHE
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 7 - CERTIFICATO FAMIGLIA E RESIDENZA
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 8 - VISURE IPOCATASTALI
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 9 - NORMATIVA URBANISTICA
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 10 - CONTRATTO DI LOCAZIONE
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 11 - DOCFA



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Magnacavallo (MN) - Via Voglia n. 1, piano Terra

Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da un appartamento sposto al piano terra di un immobile di tre piani fuori terra, sito in Via Voglia n. 1 a Magnacavallo (MN). L'unità è accessibile dalla pubblica via Voglia n. 1 mediante portone pedonale. L'abitazione è provvista al piano terra di accesso al cortile comune retrostante e laterale l'immobile dal locale disimpegno comune. Il cortile è dotato di ingresso indipendente mediante cancello carraio e pedonale comune posto in via Voglia snc. L'unità è di proprietà della signora **** Omissis **** proprietaria per la quota di 1/1. Al sottoscritto C.T.U. veniva comunicato dalla So.Ve.Mo., custode dell'immobile, che le unità oggetto dell'esecuzione risultava occupata dal coniuge del soggetto
esecutato
proprietario
dell'immobile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 110, Sub. 13, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 47 del 1985 e successive modifiche trattandosi di cessione di bene immobile senza area di pertinenza inferiore a mq. 5000 non è necessario presentare Certificato di Destinazione Urbanistica. Dall'analisi del P.G.T. del Comune di Magnacavallo (MN) l'immobiliare è individuato all'interno ambito "AREC 1: AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI CARATTERIZZATI DA CONSERVAZIONE DEI PESI INSEDIATIVI": DEFINIZIONE: 1. Gli ambiti residenziali consolidati "AREC" comprendono le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate che non presentano valori storico ambientali o monumentali generalizzati da salvaguardare nonché le zone che, indipendentemente dal loro stato di edificazione e utilizzazione, posseggono caratteristiche tali da renderle di fatto un aggregato residenziale omogeneo. 2. Gli ambiti residenziali consolidati "AREC" sono suddivisi nei seguenti sub-ambiti: Sub-ambito AREC 1: caratterizzato da vecchia edificazione Sub-ambito AREC 2: caratterizzato da medio - alta densità Sub-ambito AREC 3: caratterizzato da medio - bassa densità 3. Modalità di intervento a. Interventi edilizi diretti Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con divieto di trasferimento volumetrico, nuova costruzione. b. Interventi edilizi soggetti a Pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato: Sono soggetti a PA, o, quando ne ricorrano i presupposti ai sensi del precedente Art. 7, a Permesso di costruire convenzionato: 1- gli interventi di riedificazione di aree derivanti dall'accorpamento di tre o più lotti resi liberi a seguito di demolizione dei precedenti immobili, ancorché intervenuta, in tutto o in parte, nei tre anni precedenti. 2- gli interventi di trasformazione e riedificazione di singoli lotti (esclusi quelli ancora ineditati appartenenti a PA trasferiti al completamento) aventi superficie eccedente i 3.500 mq o gravati, se di superficie inferiore, da immobili di volumetria complessiva eccedente i 5.000 mc. 3 - gli interventi edilizi da effettuarsi nel sub-ambito AREC 1 eccedenti l'incremento volumetrico UNA TANTUM prescritto per gli



interventi edilizi diretti. 4 - gli interventi edilizi di nuova costruzione e di ristrutturazione che, sfruttando l'edificabilità residua, sostituiscano unità immobiliari preesistenti di tipo unifamiliare e bifamiliare con edifici costituiti da sei o più alloggi appartenenti alle seguenti tipologie: in linea, blocco, palazzina. 5 - gli interventi edilizi da effettuarsi in ambiti AREC obbligatoriamente assoggettati dal PGT a Permesso di Costruire Convenzionato. c. Gli interventi concernenti le attività commerciali ammissibili, siano esse esistenti o di nuovo insediamento, sono regolate dalle disposizioni contenute nel precedente Art. 21.3 punto a).

4. Indici e parametri di utilizzo I parametri e gli indici di utilizzo applicabili negli ambiti AREC sono distinti per Sub-ambito come segue: Sub-ambito AREC 1 a. Intervento edilizio diretto UNA TANTUM: In concomitanza con gli interventi sugli immobili regolarmente accatastati all'entrata in vigore delle presenti NTA, è assentibile un incremento volumetrico in ampliamento, da concedersi UNA TANTUM non superiore al 20% della volumetria esistente depurata dalle superfetazioni e comunque nel limite massimo di 300 mc computati al netto di eventuali volumetrie necessarie per adeguamenti tecnologici ed igienici ivi compresi quelli necessari ad assicurare una altezza utile di ml 2,70 ai locali abitabili. E' esclusa la realizzazione di nuove costruzioni isolate se non per l'edificazione di autorimesse od edifici pertinenziali. H = altezza degli edifici contermini eventualmente maggiorata dei valori strettamente necessari ad assicurare l'altezza utile di ml 2,70 ai locali abitabili. b. Interventi edilizi subordinati a Pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato IF = 1,10 mc./mq con possibilità di elevarlo ad 1,50 mc/mq in presenza di compensazioni che prevedano, in accordo con l'amministrazione comunale, la realizzazione, anche esternamente all'ambito, di un servizio di qualità aggiuntivo agli standard ordinari il cui importo non potrà, in ogni caso, essere inferiore a quattro volte il valore degli oneri di urbanizzazione secondaria vigenti dovuti per il volume complessivo insediabile. RC = 50 % H = 8,00 ml con IF = 1,10 mc/mq 10,50 ml con IF = 1,50 mc/mq

5. Destinazioni d'uso Sub-ambito AREC 1 a) Destinazioni principali ammesse: - uso residenziale, con relative attività complementari e accessorie elencate al precedente Art. 15.2 punto A, con le seguenti esclusioni: Medio grandi strutture di vendita (MgSV); attività commerciali escluse dall'ambito di applicazione della legge di riforma del commercio - D.lgs 114/98. b) Destinazioni Vietate: Sono tassativamente vietati, oltre agli usi già vietati in forza di precedenti disposizioni generali e speciali o escluse dal precedente comma, anche i seguenti: 1- attività produttive (industriali e artigianali) incompatibili con la residenza (in particolari attività classificate come insalubri di 1^a e 2^a classe) e, più in generale, tutte quelle considerate a rischio di incidenti rilevanti dalla normativa vigente nonché i depositi e lo stoccaggio di materiali a cielo libero; 2 - attività agricola (non rientra nell'attività agricola la conduzione dei piccoli orti annessi alla residenza); 3- macelli, stalle e allevamenti di ogni tipo comprese le scuderie.

6. Prescrizioni specifiche a. Gli interventi sugli immobili ricadenti in ambiti AREC 1 dovranno essere informati alla salvaguardia degli elementi architettonici superstiti, quali: davanzali, spalle ed architravi in pietra o in laterizio, inferriate tradizionali, nonché alla conservazione di: marcapiani, fasce, zoccolature, balconi e ballatoi compresi parapetti, portoni in legno ed in genere tutti gli elementi decorativi di facciata limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili. E' altresì vietata la chiusura di portici, loggiati, balconi, nonché la formazione di nuovi balconi e scale esterne. b. Nelle aree contrassegnate, negli elaborati grafici di PGT,



dalla sigla PS2 il rilascio di qualsivoglia titolo abilitativo è subordinato al rispetto degli adempimenti previsti nell'atto unilaterale d'obbligo irrevocabile presentato dalla Ditta proprietaria in cui la stessa si impegna a versare al comune la monetizzazione delle aree standard connessi all'edificazione dell'area in aggiunta all'ordinario contributo di costruzione. (Vedasi Lotto 1 Allegato 9)

Prezzo base d'asta: € 22.500,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Magnacavallo (MN) - Via Voglia n. 1, piano 1

Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da un appartamento disposto al piano primo di un immobile di tre piani fuori terra, sito in Via Voglia n. 1 a Magnacavallo (MN). L'unità è accessibile dalla pubblica via Voglia n. 1 mediante portone pedonale. Dal locale di ingresso comune si accede mediante vano scale comune all'appartamento del primo piano. L'abitazione è provvista al piano terra di accesso dal locale disimpegno comune al cortile comune retrostante e laterale l'immobile. Il cortile è dotato di ingresso indipendente mediante cancello carraio e pedonale comune posto in via Voglia snc. L'unità è di proprietà della signora **** Omissis **** proprietaria per la quota di 1/1. Al sottoscritto C.T.U. veniva comunicato dalla So.Ve.Mo., custode dell'immobile, che le unità oggetto dell'esecuzione risultavano occupate da soggetti terzi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 110, Sub. 14, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 47 del 1985 e successive modifiche trattandosi di cessione di bene immobile senza area di pertinenza inferiore a mq. 5000 non è necessario presentare Certificato di Destinazione Urbanistica. Dall'analisi del P.G.T. del Comune di Magnacavallo (MN) l'immobiliare è individuato all'interno ambito "AREC 1: AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI CARATTERIZZATI DA CONSERVAZIONE DEI PESI INSEDIATIVI": DEFINIZIONE: 1. Gli ambiti residenziali consolidati "AREC" comprendono le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate che non presentano valori storico ambientali o monumentali generalizzati da salvaguardare nonché le zone che, indipendentemente dal loro stato di edificazione e utilizzazione, posseggono caratteristiche tali da renderle di fatto un aggregato residenziale omogeneo. 2. Gli ambiti residenziali consolidati "AREC" sono suddivisi nei seguenti sub-ambiti: Sub-ambito AREC 1: caratterizzato da vecchia edificazione Sub-ambito AREC 2: caratterizzato da medio - alta densità Sub-ambito AREC 3: caratterizzato da medio - bassa densità 3. Modalità di intervento a. Interventi edilizi diretti Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con divieto di trasferimento volumetrico, nuova costruzione. b. Interventi edilizi soggetti a Pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato: Sono soggetti a PA, o, quando ne ricorrano i presupposti ai sensi del precedente Art. 7, a Permesso di costruire convenzionato: 1- gli interventi di riedificazione di aree derivanti dall'accorpamento di tre o più lotti resi liberi a seguito di demolizione dei precedenti immobili, ancorché intervenuta, in tutto o in parte, nei tre anni precedenti. 2- gli interventi di trasformazione e riedificazione di singoli lotti (esclusi quelli ancora ineditati



appartenenti a PA trasferiti al completamento) aventi superficie eccedente i 3.500 mq o gravati, se di superficie inferiore, da immobili di volumetria complessiva eccedente i 5.000 mc. 3 - gli interventi edilizi da effettuarsi nel sub-ambito AREC 1 eccedenti l'incremento volumetrico UNA TANTUM prescritto per gli interventi edilizi diretti. 4 - gli interventi edilizi di nuova costruzione e di ristrutturazione che, sfruttando l'edificabilità residua, sostituiscano unità immobiliari preesistenti di tipo unifamiliare e bifamiliare con edifici costituiti da sei o più alloggi appartenenti alle seguenti tipologie: in linea, blocco, palazzina. 5 - gli interventi edilizi da effettuarsi in ambiti AREC obbligatoriamente assoggettati dal PGT a Permesso di Costruire Convenzionato. c. Gli interventi concernenti le attività commerciali ammissibili, siano esse esistenti o di nuovo insediamento, sono regolate dalle disposizioni contenute nel precedente Art. 21.3 punto a). 4. Indici e parametri di utilizzo I parametri e gli indici di utilizzo applicabili negli ambiti AREC sono distinti per Sub-ambito come segue: Sub-ambito AREC 1 a. Intervento edilizio diretto UNA TANTUM: In concomitanza con gli interventi sugli immobili regolarmente accatastati all'entrata in vigore delle presenti NTA, è assentibile un incremento volumetrico in ampliamento, da concedersi UNA TANTUM non superiore al 20% della volumetria esistente depurata dalle superfetazioni e comunque nel limite massimo di 300 mc computati al netto di eventuali volumetrie necessarie per adeguamenti tecnologici ed igienici ivi compresi quelli necessari ad assicurare una altezza utile di ml 2,70 ai locali abitabili. E' esclusa la realizzazione di nuove costruzioni isolate se non per l'edificazione di autorimesse od edifici pertinenziali. H = altezza degli edifici contermini eventualmente maggiorata dei valori strettamente necessari ad assicurare l'altezza utile di ml 2,70 ai locali abitabili. b. Interventi edilizi subordinati a Pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato IF = 1,10 mc./mq con possibilità di elevarlo ad 1,50 mc/mq in presenza di compensazioni che prevedano, in accordo con l'amministrazione comunale, la realizzazione, anche esternamente all'ambito, di un servizio di qualità aggiuntivo agli standard ordinari il cui importo non potrà, in ogni caso, essere inferiore a quattro volte il valore degli oneri di urbanizzazione secondaria vigenti dovuti per il volume complessivo insediabile. RC = 50 % H = 8,00 ml con IF = 1,10 mc/mq 10,50 ml con IF = 1,50 mc/mq 5. Destinazioni d'uso Sub-ambito AREC 1 a) Destinazioni principali ammesse: - uso residenziale, con relative attività complementari e accessorie elencate al precedente Art. 15.2 punto A, con le seguenti esclusioni: Medio grandi strutture di vendita (MgSV); attività commerciali escluse dall'ambito di applicazione della legge di riforma del commercio - D.lgs 114/98. b) Destinazioni Vietate: Sono tassativamente vietati, oltre agli usi già vietati in forza di precedenti disposizioni generali e speciali o escluse dal precedente comma, anche i seguenti: 1- attività produttive (industriali e artigianali) incompatibili con la residenza (in particolari attività classificate come insalubri di 1^ e 2^ classe) e, più in generale, tutte quelle considerate a rischio di incidenti rilevanti dalla normativa vigente nonché i depositi e lo stoccaggio di materiali a cielo libero; 2 - attività agricola (non rientra nell'attività agricola la conduzione dei piccoli orti annessi alla residenza); 3- macelli, stalle e allevamenti di ogni tipo comprese le scuderie. 6. Prescrizioni specifiche a. Gli interventi sugli immobili ricadenti in ambiti AREC 1 dovranno essere informati alla salvaguardia degli elementi architettonici superstiti, quali: davanzali, spalle ed architravi in pietra o in laterizio, inferriate tradizionali, nonché alla conservazione di: marcapiani, fasce, zoccolature, balconi e ballatoi compresi parapetti, portoni in legno ed in genere tutti gli elementi



decorativi di facciata limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili. E' altresì vietata la chiusura di portici, loggiati, balconi, nonché la formazione di nuovi balconi e scale esterne. b. Nelle aree contrassegnate, negli elaborati grafici di PGT, dalla sigla PS2 il rilascio di qualsivoglia titolo abilitativo è subordinato al rispetto degli adempimenti previsti nell'atto unilaterale d'obbligo irrevocabile presentato dalla Ditta proprietaria in cui la stessa si impegna a versare al comune la monetizzazione delle aree standard connessi all'edificazione dell'area in aggiunta all'ordinario contributo di costruzione. (Vedasi Lotto 2 Allegato 9)

Prezzo base d'asta: € 40.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Magnacavallo (MN) - Via Voglia n. 1, piano 2

Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da un appartamento disposto al piano secondo di un immobile di tre piani fuori terra, sito in Via Voglia n. 1 a Magnacavallo (MN). L'unità è accessibile dalla pubblica via Voglia n. 1 mediante portone pedonale. Dal locale di ingresso comune si accede mediante vano scale comune all'appartamento del primo secondo. L'abitazione è provvista al piano terra di accesso dal locale disimpegno comune al cortile comune retrostante e laterale l'immobile. Il cortile è dotato di ingresso indipendente mediante cancello carraio e pedonale comune posto in via Voglia snc. L'unità è di proprietà della signora **** Omissis **** proprietaria per la quota di 1/1. Al sottoscritto C.T.U. veniva comunicato dalla So.Ve.Mo., custode dell'immobile, che le unità oggetto dell'esecuzione risultavano occupate da soggetti terzi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 110, Sub. 15, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 47 del 1985 e successive modifiche trattandosi di cessione di bene immobile senza area di pertinenza inferiore a mq. 5000 non è necessario presentare Certificato di Destinazione Urbanistica. Dall'analisi del P.G.T. del Comune di Magnacavallo (MN) l'immobiliare è individuato all'interno ambito "AREC 1: AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI CARATTERIZZATI DA CONSERVAZIONE DEI PESI INSEDIATIVI": DEFINIZIONE: 1. Gli ambiti residenziali consolidati "AREC" comprendono le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate che non presentano valori storico ambientali o monumentali generalizzati da salvaguardare nonché le zone che, indipendentemente dal loro stato di edificazione e utilizzazione, posseggono caratteristiche tali da renderle di fatto un aggregato residenziale omogeneo. 2. Gli ambiti residenziali consolidati "AREC" sono suddivisi nei seguenti sub-ambiti: Sub-ambito AREC 1: caratterizzato da vecchia edificazione Sub-ambito AREC 2: caratterizzato da medio - alta densità Sub-ambito AREC 3: caratterizzato da medio - bassa densità 3. Modalità di intervento a. Interventi edilizi diretti Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con divieto di trasferimento volumetrico, nuova costruzione. b. Interventi edilizi soggetti a Pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato: Sono soggetti a PA, o, quando ne ricorrano i presupposti ai sensi del precedente Art. 7, a Permesso di costruire



convenzionato: 1- gli interventi di riedificazione di aree derivanti dall'accorpamento di tre o più lotti resi liberi a seguito di demolizione dei precedenti immobili, ancorché intervenuta, in tutto o in parte, nei tre anni precedenti. 2- gli interventi di trasformazione e riedificazione di singoli lotti (esclusi quelli ancora ineditati appartenenti a PA trasferiti al completamento) aventi superficie eccedente i 3.500 mq o gravati, se di superficie inferiore, da immobili di volumetria complessiva eccedente i 5.000 mc. 3 - gli interventi edilizi da effettuarsi nel sub-ambito AREC 1 eccedenti l'incremento volumetrico UNA TANTUM prescritto per gli interventi edilizi diretti. 4 - gli interventi edilizi di nuova costruzione e di ristrutturazione che, sfruttando l'edificabilità residua, sostituiscano unità immobiliari preesistenti di tipo unifamiliare e bifamiliare con edifici costituiti da sei o più alloggi appartenenti alle seguenti tipologie: in linea, blocco, palazzina. 5 - gli interventi edilizi da effettuarsi in ambiti AREC obbligatoriamente assoggettati dal PGT a Permesso di Costruire Convenzionato. c. Gli interventi concernenti le attività commerciali ammissibili, siano esse esistenti o di nuovo insediamento, sono regolate dalle disposizioni contenute nel precedente Art. 21.3 punto a). 4. Indici e parametri di utilizzo I parametri e gli indici di utilizzo applicabili negli ambiti AREC sono distinti per Sub-ambito come segue: Sub-ambito AREC 1 a. Intervento edilizio diretto UNA TANTUM: In concomitanza con gli interventi sugli immobili regolarmente accatastati all'entrata in vigore delle presenti NTA, è assentibile un incremento volumetrico in ampliamento, da concedersi UNA TANTUM non superiore al 20% della volumetria esistente depurata dalle superfetazioni e comunque nel limite massimo di 300 mc computati al netto di eventuali volumetrie necessarie per adeguamenti tecnologici ed igienici ivi compresi quelli necessari ad assicurare una altezza utile di ml 2,70 ai locali abitabili. E' esclusa la realizzazione di nuove costruzioni isolate se non per l'edificazione di autorimesse od edifici pertinenziali. H = altezza degli edifici contermini eventualmente maggiorata dei valori strettamente necessari ad assicurare l'altezza utile di ml 2,70 ai locali abitabili. b. Interventi edilizi subordinati a Pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato $IF = 1,10 \text{ mc./mq}$ con possibilità di elevarlo ad $1,50 \text{ mc/mq}$ in presenza di compensazioni che prevedano, in accordo con l'amministrazione comunale, la realizzazione, anche esternamente all'ambito, di un servizio di qualità aggiuntivo agli standard ordinari il cui importo non potrà, in ogni caso, essere inferiore a quattro volte il valore degli oneri di urbanizzazione secondaria vigenti dovuti per il volume complessivo insediabile. $RC = 50 \% H = 8,00 \text{ ml}$ con $IF = 1,10 \text{ mc/mq}$ $10,50 \text{ ml}$ con $IF = 1,50 \text{ mc/mq}$ 5. Destinazioni d'uso Sub-ambito AREC 1 a) Destinazioni principali ammesse: - uso residenziale, con relative attività complementari e accessorie elencate al precedente Art. 15.2 punto A, con le seguenti esclusioni: Medio grandi strutture di vendita (MgSV); attività commerciali escluse dall'ambito di applicazione della legge di riforma del commercio – D.lgs 114/98. b) Destinazioni Vietate: Sono tassativamente vietati, oltre agli usi già vietati in forza di precedenti disposizioni generali e speciali o escluse dal precedente comma, anche i seguenti: 1- attività produttive (industriali e artigianali) incompatibili con la residenza (in particolari attività classificate come insalubri di 1^a e 2^a classe) e, più in generale, tutte quelle considerate a rischio di incidenti rilevanti dalla normativa vigente nonché i depositi e lo stoccaggio di materiali a cielo libero; 2 - attività agricola (non rientra nell'attività agricola la conduzione dei piccoli orti annessi alla residenza); 3- macelli, stalle e allevamenti di ogni tipo comprese le scuderie. 6. Prescrizioni specifiche a. Gli interventi sugli immobili ricadenti in ambiti



AREC 1 dovranno essere informati alla salvaguardia degli elementi architettonici superstiti, quali: davanzali, spalle ed architravi in pietra o in laterizio, inferriate tradizionali, nonché alla conservazione di: marcapiani, fasce, zoccolature, balconi e ballatoi compresi parapetti, portoni in legno ed in genere tutti gli elementi decorativi di facciata limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili. E' altresì vietata la chiusura di portici, loggiati, balconi, nonché la formazione di nuovi balconi e scale esterne. b. Nelle aree contrassegnate, negli elaborati grafici di PGT, dalla sigla PS2 il rilascio di qualsivoglia titolo abilitativo è subordinato al rispetto degli adempimenti previsti nell'atto unilaterale d'obbligo irrevocabile presentato dalla Ditta proprietaria in cui la stessa si impegna a versare al comune la monetizzazione delle aree standard connessi all'edificazione dell'area in aggiunta all'ordinario contributo di costruzione. (Vedasi Lotto 3 Allegato 9)

Prezzo base d'asta: € 51.500,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Magnacavallo (MN) - Via Voglia n.3, piano T e 1

Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da un appartamento disposto al piano primo di un immobile di due piani fuori terra, sito in Via Voglia n. 3 a Magnacavallo (MN). L'unità è accessibile dalla pubblica via Voglia mediante ingresso dal cancello carraio e pedonale comune posto in via Voglia n.3. Per l'accesso all'unità si deve attraversare il cortile comune alle unità e mediante scala si accede all'unità posta al piano primo. L'unità è di proprietà della signora **** Omissis **** proprietaria per la quota di 1/1. Al sottoscritto C.T.U. veniva comunicato dalla So.Ve.Mo., custode dell'immobile, che le unità oggetto dell'esecuzione risultavano occupate da soggetti terzi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 113, Sub. 10, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 47 del 1985 e successive modifiche trattandosi di cessione di bene immobile senza area di pertinenza inferiore a mq. 5000 non è necessario presentare Certificato di Destinazione Urbanistica. Dall'analisi del P.G.T. del Comune di Magnacavallo (MN) l'immobiliare è individuato all'interno ambito "AREC 1: AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI CARATTERIZZATI DA CONSERVAZIONE DEI PESI INSEDIATIVI": DEFINIZIONE: 1. Gli ambiti residenziali consolidati "AREC" comprendono le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate che non presentano valori storico ambientali o monumentali generalizzati da salvaguardare nonché le zone che, indipendentemente dal loro stato di edificazione e utilizzazione, posseggono caratteristiche tali da renderle di fatto un aggregato residenziale omogeneo. 2. Gli ambiti residenziali consolidati "AREC" sono suddivisi nei seguenti sub-ambiti: Sub-ambito AREC 1: caratterizzato da vecchia edificazione Sub-ambito AREC 2: caratterizzato da medio - alta densità Sub-ambito AREC 3: caratterizzato da medio - bassa densità 3. Modalità di intervento a. Interventi edilizi diretti Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con divieto di trasferimento volumetrico, nuova



costruzione. b. Interventi edilizi soggetti a Pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato: Sono soggetti a PA, o, quando ne ricorrano i presupposti ai sensi del precedente Art. 7, a Permesso di costruire convenzionato: 1- gli interventi di riedificazione di aree derivanti dall'accorpamento di tre o più lotti resi liberi a seguito di demolizione dei precedenti immobili, ancorché intervenuta, in tutto o in parte, nei tre anni precedenti. 2- gli interventi di trasformazione e riedificazione di singoli lotti (esclusi quelli ancora ineditati appartenenti a PA trasferiti al completamento) aventi superficie eccedente i 3.500 mq o gravati, se di superficie inferiore, da immobili di volumetria complessiva eccedente i 5.000 mc. 3 - gli interventi edilizi da effettuarsi nel sub-ambito AREC 1 eccedenti l'incremento volumetrico UNA TANTUM prescritto per gli interventi edilizi diretti. 4 - gli interventi edilizi di nuova costruzione e di ristrutturazione che, sfruttando l'edificabilità residua, sostituiscano unità immobiliari preesistenti di tipo unifamiliare e bifamiliare con edifici costituiti da sei o più alloggi appartenenti alle seguenti tipologie: in linea, blocco, palazzina. 5 - gli interventi edilizi da effettuarsi in ambiti AREC obbligatoriamente assoggettati dal PGT a Permesso di Costruire Convenzionato. c. Gli interventi concernenti le attività commerciali ammissibili, siano esse esistenti o di nuovo insediamento, sono regolate dalle disposizioni contenute nel precedente Art. 21.3 punto a). 4. Indici e parametri di utilizzo I parametri e gli indici di utilizzo applicabili negli ambiti AREC sono distinti per Sub-ambito come segue: Sub-ambito AREC 1 a. Intervento edilizio diretto UNA TANTUM: In concomitanza con gli interventi sugli immobili regolarmente accatastati all'entrata in vigore delle presenti NTA, è assentibile un incremento volumetrico in ampliamento, da concedersi UNA TANTUM non superiore al 20% della volumetria esistente depurata dalle superfetazioni e comunque nel limite massimo di 300 mc computati al netto di eventuali volumetrie necessarie per adeguamenti tecnologici ed igienici ivi compresi quelli necessari ad assicurare una altezza utile di ml 2,70 ai locali abitabili. E' esclusa la realizzazione di nuove costruzioni isolate se non per l'edificazione di autorimesse od edifici pertinenziali. H = altezza degli edifici contermini eventualmente maggiorata dei valori strettamente necessari ad assicurare l'altezza utile di ml 2,70 ai locali abitabili. b. Interventi edilizi subordinati a Pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato IF = 1,10 mc./mq con possibilità di elevarlo ad 1,50 mc/mq in presenza di compensazioni che prevedano, in accordo con l'amministrazione comunale, la realizzazione, anche esternamente all'ambito, di un servizio di qualità aggiuntivo agli standard ordinari il cui importo non potrà, in ogni caso, essere inferiore a quattro volte il valore degli oneri di urbanizzazione secondaria vigenti dovuti per il volume complessivo insediabile. RC = 50 % H = 8,00 ml con IF = 1,10 mc/mq 10,50 ml con IF = 1,50 mc/mq 5. Destinazioni d'uso Sub-ambito AREC 1 a) Destinazioni principali ammesse: - uso residenziale, con relative attività complementari e accessorie elencate al precedente Art. 15.2 punto A, con le seguenti esclusioni: Medio grandi strutture di vendita (MgSV); attività commerciali escluse dall'ambito di applicazione della legge di riforma del commercio - D.lgs 114/98. b) Destinazioni Vietate: Sono tassativamente vietati, oltre agli usi già vietati in forza di precedenti disposizioni generali e speciali o escluse dal precedente comma, anche i seguenti: 1- attività produttive (industriali e artigianali) incompatibili con la residenza (in particolari attività classificate come insalubri di 1^a e 2^a classe) e, più in generale, tutte quelle considerate a rischio di incidenti rilevanti dalla normativa vigente nonché i depositi e lo stoccaggio di materiali a cielo libero; 2 - attività agricola (non rientra



nell'attività agricola la conduzione dei piccoli orti annessi alla residenza); 3- macelli, stalle e allevamenti di ogni tipo comprese le scuderie. 6. Prescrizioni specifiche a. Gli interventi sugli immobili ricadenti in ambiti AREC 1 dovranno essere informati alla salvaguardia degli elementi architettonici superstiti, quali: davanzali, spalle ed architravi in pietra o in laterizio, inferriate tradizionali, nonché alla conservazione di: marcapiani, fasce, zoccolature, balconi e ballatoi compresi parapetti, portoni in legno ed in genere tutti gli elementi decorativi di facciata limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili. E' altresì vietata la chiusura di portici, loggiati, balconi, nonché la formazione di nuovi balconi e scale esterne. b. Nelle aree contrassegnate, negli elaborati grafici di PGT, dalla sigla PS2 il rilascio di qualsivoglia titolo abilitativo è subordinato al rispetto degli adempimenti previsti nell'atto unilaterale d'obbligo irrevocabile presentato dalla Ditta proprietaria in cui la stessa si impegna a versare al comune la monetizzazione delle aree standard connessi all'edificazione dell'area in aggiunta all'ordinario contributo di costruzione. (Vedasi Lotto 4 Allegato 9)

- **Bene N° 5** - Laboratorio ubicato a Magnacavallo (MN) - Via Voglia n.3, piano T

Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da un laboratorio disposto al piano terra di un immobile di due piani fuori terra, sito in Via Voglia n.3 a Magnacavallo (MN). L'unità è accessibile dalla pubblica via Voglia mediante ingresso dal cancello carraio e pedonale comune posto in via Voglia n.3. Per l'accesso all'unità si deve attraversare il cortile comune alle unità e mediante portone carraio si accede al laboratorio. L'unità è di proprietà della signora **** Omissis **** proprietaria per la quota di 1/1. Al sottoscritto C.T.U. veniva comunicato dalla So.Ve.Mo., custode dell'immobile, che le unità oggetto dell'esecuzione risultavano occupate da

soggetti

terzi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 113, Sub. 9, Categoria C3, Graffato Map. 106 Sub. 1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 47 del 1985 e successive modifiche trattandosi di cessione di bene immobile senza area di pertinenza inferiore a mq. 5000 non è necessario presentare Certificato di Destinazione Urbanistica. Dall'analisi del P.G.T. del Comune di Magnacavallo (MN) l'immobiliare è individuato all'interno ambito "AREC 1: AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI CARATTERIZZATI DA CONSERVAZIONE DEI PESI INSEDIATIVI": DEFINIZIONE: 1. Gli ambiti residenziali consolidati "AREC" comprendono le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate che non presentano valori storico ambientali o monumentali generalizzati da salvaguardare nonché le zone che, indipendentemente dal loro stato di edificazione e utilizzazione, posseggono caratteristiche tali da renderle di fatto un aggregato residenziale omogeneo. 2. Gli ambiti residenziali consolidati "AREC" sono suddivisi nei seguenti sub-ambiti: Sub-ambito AREC 1: caratterizzato da vecchia edificazione Sub-ambito AREC 2: caratterizzato da medio - alta densità Sub-ambito AREC 3: caratterizzato da medio - bassa densità 3. Modalità di intervento a. Interventi edilizi diretti Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con divieto di trasferimento volumetrico, nuova costruzione. b. Interventi edilizi soggetti a Pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato: Sono soggetti a PA, o, quando ne ricorrano i presupposti ai sensi del precedente Art. 7, a Permesso di costruire



convenzionato: 1- gli interventi di riedificazione di aree derivanti dall'accorpamento di tre o più lotti resi liberi a seguito di demolizione dei precedenti immobili, ancorché intervenuta, in tutto o in parte, nei tre anni precedenti. 2- gli interventi di trasformazione e riedificazione di singoli lotti (esclusi quelli ancora ineditati appartenenti a PA trasferiti al completamento) aventi superficie eccedente i 3.500 mq o gravati, se di superficie inferiore, da immobili di volumetria complessiva eccedente i 5.000 mc. 3 - gli interventi edilizi da effettuarsi nel sub-ambito AREC 1 eccedenti l'incremento volumetrico UNA TANTUM prescritto per gli interventi edilizi diretti. 4 - gli interventi edilizi di nuova costruzione e di ristrutturazione che, sfruttando l'edificabilità residua, sostituiscano unità immobiliari preesistenti di tipo unifamiliare e bifamiliare con edifici costituiti da sei o più alloggi appartenenti alle seguenti tipologie: in linea, blocco, palazzina. 5 - gli interventi edilizi da effettuarsi in ambiti AREC obbligatoriamente assoggettati dal PGT a Permesso di Costruire Convenzionato. c. Gli interventi concernenti le attività commerciali ammissibili, siano esse esistenti o di nuovo insediamento, sono regolate dalle disposizioni contenute nel precedente Art. 21.3 punto a). 4. Indici e parametri di utilizzo I parametri e gli indici di utilizzo applicabili negli ambiti AREC sono distinti per Sub-ambito come segue: Sub-ambito AREC 1 a. Intervento edilizio diretto UNA TANTUM: In concomitanza con gli interventi sugli immobili regolarmente accatastati all'entrata in vigore delle presenti NTA, è assentibile un incremento volumetrico in ampliamento, da concedersi UNA TANTUM non superiore al 20% della volumetria esistente depurata dalle superfetazioni e comunque nel limite massimo di 300 mc computati al netto di eventuali volumetrie necessarie per adeguamenti tecnologici ed igienici ivi compresi quelli necessari ad assicurare una altezza utile di ml 2,70 ai locali abitabili. E' esclusa la realizzazione di nuove costruzioni isolate se non per l'edificazione di autorimesse od edifici pertinenziali. H = altezza degli edifici contermini eventualmente maggiorata dei valori strettamente necessari ad assicurare l'altezza utile di ml 2,70 ai locali abitabili. b. Interventi edilizi subordinati a Pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato $IF = 1,10 \text{ mc./mq}$ con possibilità di elevarlo ad $1,50 \text{ mc/mq}$ in presenza di compensazioni che prevedano, in accordo con l'amministrazione comunale, la realizzazione, anche esternamente all'ambito, di un servizio di qualità aggiuntivo agli standard ordinari il cui importo non potrà, in ogni caso, essere inferiore a quattro volte il valore degli oneri di urbanizzazione secondaria vigenti dovuti per il volume complessivo insediabile. $RC = 50 \% H = 8,00 \text{ ml}$ con $IF = 1,10 \text{ mc/mq}$ $10,50 \text{ ml}$ con $IF = 1,50 \text{ mc/mq}$ 5. Destinazioni d'uso Sub-ambito AREC 1 a) Destinazioni principali ammesse: - uso residenziale, con relative attività complementari e accessorie elencate al precedente Art. 15.2 punto A, con le seguenti esclusioni: Medio grandi strutture di vendita (MgSV); attività commerciali escluse dall'ambito di applicazione della legge di riforma del commercio – D.lgs 114/98. b) Destinazioni Vietate: Sono tassativamente vietati, oltre agli usi già vietati in forza di precedenti disposizioni generali e speciali o escluse dal precedente comma, anche i seguenti: 1- attività produttive (industriali e artigianali) incompatibili con la residenza (in particolari attività classificate come insalubri di 1^a e 2^a classe) e, più in generale, tutte quelle considerate a rischio di incidenti rilevanti dalla normativa vigente nonché i depositi e lo stoccaggio di materiali a cielo libero; 2 - attività agricola (non rientra nell'attività agricola la conduzione dei piccoli orti annessi alla residenza); 3- macelli, stalle e allevamenti di ogni tipo comprese le scuderie. 6. Prescrizioni specifiche a. Gli interventi sugli immobili ricadenti in ambiti



AREC 1 dovranno essere informati alla salvaguardia degli elementi architettonici superstiti, quali: davanzali, spalle ed architravi in pietra o in laterizio, inferriate tradizionali, nonché alla conservazione di: marcapiani, fasce, zoccolature, balconi e ballatoi compresi parapetti, portoni in legno ed in genere tutti gli elementi decorativi di facciata limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili. E' altresì vietata la chiusura di portici, loggiati, balconi, nonché la formazione di nuovi balconi e scale esterne. b. Nelle aree contrassegnate, negli elaborati grafici di PGT, dalla sigla PS2 il rilascio di qualsivoglia titolo abilitativo è subordinato al rispetto degli adempimenti previsti nell'atto unilaterale d'obbligo irrevocabile presentato dalla Ditta proprietaria in cui la stessa si impegna a versare al comune la monetizzazione delle aree standard connessi all'edificazione dell'area in aggiunta all'ordinario contributo di costruzione. (Vedasi Lotto 4 Allegato 9)

Prezzo base d'asta: € 67.500,00



SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 111/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 22.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Magnacavallo (MN) - Via Voglia n. 1, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 110, Sub. 13, Categoria A3	Superficie	51,00 mq
Stato conservativo:	A momento del sopralluogo l'unità oggetto dell'esecuzione, si presentava in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione. (vedasi Lotto 1 Allegato 4)		
Descrizione:	Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da un appartamento sposto al piano terra di un immobile di tre piani fuori terra, sito in Via Voglia n. 1 a Magnacavallo (MN). L'unità è accessibile dalla pubblica via Voglia n. 1 mediante portone pedonale. L'abitazione è provvista al piano terra di accesso al cortile comune retrostante e laterale l'immobile dal locale disimpegno comune. Il cortile è dotato di ingresso indipendente mediante cancello carraio e pedonale comune posto in via Voglia snc. L'unità è di proprietà della signora **** Omissis **** proprietaria per la quota di 1/1. Al sottoscritto C.T.U. veniva comunicato dalla So.Ve.Mo., custode dell'immobile, che le unità oggetto dell'esecuzione risultava occupata dal coniuge del soggetto esecutato proprietario dell'immobile.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 40.000,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Magnacavallo (MN) - Via Voglia n. 1, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 110, Sub. 14, Categoria A3	Superficie	92,60 mq
Stato conservativo:	A momento del sopralluogo l'unità oggetto dell'esecuzione, si presentava in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione. (vedasi Lotto 2 Allegato 4)		
Descrizione:	Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da un appartamento disposto al piano primo di un immobile di tre piani fuori terra, sito in Via Voglia n. 1 a Magnacavallo (MN). L'unità è accessibile dalla pubblica via Voglia n. 1 mediante portone pedonale. Dal locale di ingresso comune si accede mediante vano scale comune all'appartamento del primo piano. L'abitazione è provvista al piano terra di accesso dal locale disimpegno comune al cortile comune retrostante e laterale l'immobile. Il cortile è dotato di ingresso indipendente mediante cancello carraio e pedonale comune posto in via Voglia snc. L'unità è di proprietà della signora **** Omissis **** proprietaria per la quota di 1/1. Al sottoscritto C.T.U. veniva comunicato dalla So.Ve.Mo., custode dell'immobile, che le unità oggetto dell'esecuzione risultavano occupate da soggetti terzi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		



LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 51.500,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Magnacavallo (MN) - Via Voglia n. 1, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 110, Sub. 15, Categoria A3	Superficie	116,00 mq
Stato conservativo:	A momento del sopralluogo l'unità oggetto dell'esecuzione, si presentava in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione. (vedasi Lotto 1 Allegato 4)		
Descrizione:	Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da un appartamento disposto al piano secondo di un immobile di tre piani fuori terra, sito in Via Voglia n. 1 a Magnacavallo (MN). L'unità è accessibile dalla pubblica via Voglia n. 1 mediante portone pedonale. Dal locale di ingresso comune si accede mediante vano scale comune all'appartamento del primo secondo. L'abitazione è provvista al piano terra di accesso dal locale disimpegno comune al cortile comune retrostante e laterale l'immobile. Il cortile è dotato di ingresso indipendente mediante cancello carraio e pedonale comune posto in via Voglia snc. L'unità è di proprietà della signora **** Omissis **** proprietaria per la quota di 1/1. Al sottoscritto C.T.U. veniva comunicato dalla So.Ve.Mo., custode dell'immobile, che le unità oggetto dell'esecuzione risultavano occupate da soggetti terzi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		



LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 67.500,00

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Magnacavallo (MN) - Via Voglia n.3, piano T e 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 113, Sub. 10, Categoria A3	Superficie	72,00 mq
Stato conservativo:	A momento del sopralluogo l'unità oggetto dell'esecuzione, si presentava in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione. (vedasi Lotto 4 Allegato 4)		
Descrizione:	Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da un appartamento disposto al piano primo di un immobile di due piani fuori terra, sito in Via Voglia n. 3 a Magnacavallo (MN). L'unità è accessibile dalla pubblica via Voglia mediante ingresso dal cancello carraio e pedonale comune posto in via Voglia n.3. Per l'accesso all'unità si deve attraversare il cortile comune alle unità e mediante scala si accede all'unità posta al piano primo. L'unità è di proprietà della signora **** Omissis **** proprietaria per la quota di 1/1. Al sottoscritto C.T.U. veniva comunicato dalla So.Ve.Mo., custode dell'immobile, che le unità oggetto dell'esecuzione risultavano occupate da soggetti terzi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 5 - Laboratorio			
Ubicazione:	Magnacavallo (MN) - Via Voglia n.3, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part.	Superficie	279,00 mq



	113, Sub. 9, Categoria C3, Graffato Map. 106 Sub. 1		
Stato conservativo:	A momento del sopralluogo l'unità oggetto dell'esecuzione, si presentava in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione. (vedasi Lotto 4 Allegato 4)		
Descrizione:	Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da un laboratorio disposto al piano terra di un immobile di due piani fuori terra, sito in Via Voglia n.3 a Magnacavallo (MN). L'unità è accessibile dalla pubblica via Voglia mediante ingresso dal cancello carraio e pedonale comune posto in via Voglia n.3. Per l'accesso all'unità si deve attraversare il cortile comune alle unità e mediante portone carraio si accede al laboratorio. L'unità è di proprietà della signora **** Omissis **** proprietaria per la quota di 1/1. Al sottoscritto C.T.U. veniva comunicato dalla So.Ve.Mo., custode dell'immobile, che le unità oggetto dell'esecuzione risultavano occupate da soggetti terzi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAGNACAVALLO (MN) - VIA VOGLIA N. 1, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di Mutuo

Iscritto a Milano il 15/05/2007

Reg. gen. 10492 - Reg. part. 2691

Importo: € 5.160.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 258.000,00

Rogante: Notaio Dalla Ratta Rinaldi Alberta

Data: 15/05/2007

N° repertorio: 45012

N° raccolta: 14740

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 02/08/2023

Reg. gen. 9848 - Reg. part. 7233

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MAGNACAVALLO (MN) - VIA VOGLIA N. 1, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di Mutuo

Iscritto a Milano il 15/05/2007



Reg. gen. 10492 - Reg. part. 2691

Importo: € 5.160.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 258.000,00

Rogante: Notaio Dalla Ratta Rinaldi Alberta

Data: 15/05/2007

N° repertorio: 45012

N° raccolta: 14740

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 02/08/2023

Reg. gen. 9848 - Reg. part. 7233

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MAGNACAVALLO (MN) - VIA VOGLIA N. 1, PIANO 2

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di Mutuo

Iscritto a Milano il 15/05/2007

Reg. gen. 10492 - Reg. part. 2691

Importo: € 5.160.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 258.000,00

Rogante: Notaio Dalla Ratta Rinaldi Alberta

Data: 15/05/2007

N° repertorio: 45012

N° raccolta: 14740

Trascrizioni



- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 02/08/2023

Reg. gen. 9848 - Reg. part. 7233

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MAGNACAVALLO (MN) - VIA VOGLIA N.3, PIANO T
E 1**

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di Mutuo

Iscritto a Milano il 15/05/2007

Reg. gen. 10492 - Reg. part. 2691

Importo: € 5.160.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 258.000,00

Rogante: Notaio Dalla Ratta Rinaldi Alberta

Data: 15/05/2007

N° repertorio: 45012

N° raccolta: 14740

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 02/08/2023

Reg. gen. 9848 - Reg. part. 7233

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

BENE N° 5 - LABORATORIO UBICATO A MAGNACAVALLO (MN) - VIA VOGLIA N.3, PIANO T

Iscrizioni



- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di Mutuo

Iscritto a Milano il 15/05/2007

Reg. gen. 10492 - Reg. part. 2691

Importo: € 5.160.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 258.000,00

Rogante: Notaio Dalla Ratta Rinaldi Alberta

Data: 15/05/2007

N° repertorio: 45012

N° raccolta: 14740

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 02/08/2023

Reg. gen. 9848 - Reg. part. 7233

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

