

---

# TRIBUNALE DI MANTOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Dugaria Elena, nell'Esecuzione Immobiliare 17/2022 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa .....	7
Descrizione .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Ostiglia (MN) - Via Gian Battista Visi, 36, piano T,1,2 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato industriale ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Giovanni Marcora, 2 .....	7
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Marcora .....	7
<b>Bene N° 4</b> - Terreno edificabile ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Achille Grandi.....	8
<b>Bene N° 5</b> - Terreno edificabile ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Achille Grandi.....	8
<b>Bene N° 6</b> - Terreno edificabile ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Achille Grandi.....	8
<b>Bene N° 7</b> - Terreno edificabile ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Achille Grandi.....	8
Lotto 1.....	8
Completezza documentazione ex art. 567 .....	8
Titolarità .....	9
Confini.....	9
Consistenza.....	9
Cronistoria Dati Catastali .....	9
Dati Catastali .....	10
Stato conservativo .....	10
Parti Comuni.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione .....	11
Provenienze Ventennali .....	11
Formalità pregiudizievoli .....	12
Normativa urbanistica .....	12
Regolarità edilizia .....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2 .....	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato industriale ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Giovanni Marcora, 2.....	13
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Marcora .....	14
Titolarità .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato industriale ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Giovanni Marcora, 2.....	14
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Marcora .....	14
Confini .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato industriale ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Giovanni Marcora, 2.....	14

<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Marcora .....	14
Consistenza.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato industriale ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Giovanni Marcora, 2.....	15
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Marcora .....	15
Cronistoria Dati Catastali.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato industriale ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Giovanni Marcora, 2.....	15
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Marcora .....	16
Dati Catastali .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato industriale ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Giovanni Marcora, 2.....	16
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Marcora .....	17
Precisazioni.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato industriale ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Giovanni Marcora, 2.....	17
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Marcora .....	17
Stato conservativo .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato industriale ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Giovanni Marcora, 2.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato industriale ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Giovanni Marcora, 2.....	18
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Marcora .....	18
Stato di occupazione .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato industriale ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Giovanni Marcora, 2.....	18
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Marcora .....	18
Provenienze Ventennali .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato industriale ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Giovanni Marcora, 2.....	19
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Marcora .....	19
Formalità pregiudizievoli .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato industriale ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Giovanni Marcora, 2.....	20
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Marcora .....	20
Normativa urbanistica .....	21
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato industriale ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Giovanni Marcora, 2.....	21
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Marcora .....	21
Regolarità edilizia .....	21
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato industriale ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Giovanni Marcora, 2.....	21

<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Marcora .....	22
Vincoli od oneri condominiali.....	22
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato industriale ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Giovanni Marcora, 2.....	22
Lotto 3.....	22
Completezza documentazione ex art. 567.....	23
Titolarità .....	23
Confini .....	23
Consistenza.....	23
Cronistoria Dati Catastali.....	23
Dati Catastali .....	24
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24
Stato di occupazione .....	24
Provenienze Ventennali .....	24
Formalità pregiudizievoli .....	25
Normativa urbanistica .....	25
Regolarità edilizia .....	25
Lotto 4.....	26
Completezza documentazione ex art. 567.....	26
<b>Bene N° 5</b> - Terreno edificabile ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Achille Grandi.....	26
<b>Bene N° 6</b> - Terreno edificabile ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Achille Grandi.....	26
Titolarità .....	26
<b>Bene N° 5</b> - Terreno edificabile ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Achille Grandi.....	26
<b>Bene N° 6</b> - Terreno edificabile ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Achille Grandi.....	26
Confini .....	27
<b>Bene N° 5</b> - Terreno edificabile ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Achille Grandi.....	27
<b>Bene N° 6</b> - Terreno edificabile ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Achille Grandi.....	27
Consistenza.....	27
<b>Bene N° 5</b> - Terreno edificabile ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Achille Grandi.....	27
<b>Bene N° 6</b> - Terreno edificabile ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Achille Grandi.....	27
Cronistoria Dati Catastali.....	27
<b>Bene N° 5</b> - Terreno edificabile ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Achille Grandi.....	27
<b>Bene N° 6</b> - Terreno edificabile ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Achille Grandi.....	28
Dati Catastali .....	28
<b>Bene N° 5</b> - Terreno edificabile ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Achille Grandi.....	28

<b>Bene N° 6</b> - Terreno edificabile ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Achille Grandi.....	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	29
<b>Bene N° 5</b> - Terreno edificabile ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Achille Grandi.....	29
<b>Bene N° 6</b> - Terreno edificabile ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Achille Grandi.....	29
Stato di occupazione .....	29
<b>Bene N° 5</b> - Terreno edificabile ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Achille Grandi.....	29
<b>Bene N° 6</b> - Terreno edificabile ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Achille Grandi.....	30
Provenienze Ventennali .....	30
<b>Bene N° 5</b> - Terreno edificabile ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Achille Grandi.....	30
<b>Bene N° 6</b> - Terreno edificabile ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Achille Grandi.....	30
Formalità pregiudizievoli .....	31
<b>Bene N° 5</b> - Terreno edificabile ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Achille Grandi.....	31
<b>Bene N° 6</b> - Terreno edificabile ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Achille Grandi.....	31
Normativa urbanistica .....	32
<b>Bene N° 5</b> - Terreno edificabile ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Achille Grandi.....	32
<b>Bene N° 6</b> - Terreno edificabile ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Achille Grandi.....	32
Regolarità edilizia .....	32
<b>Bene N° 5</b> - Terreno edificabile ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Achille Grandi.....	32
<b>Bene N° 6</b> - Terreno edificabile ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Achille Grandi.....	32
Lotto 5.....	32
Completezza documentazione ex art. 567.....	33
Titolarità .....	33
Confini .....	33
Consistenza .....	33
Cronistoria Dati Catastali.....	33
Dati Catastali .....	34
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	34
Stato di occupazione .....	34
Provenienze Ventennali .....	34
Formalità pregiudizievoli .....	35
Normativa urbanistica .....	35
Regolarità edilizia .....	35
Stima / Formazione lotti.....	36
<b>Lotto 1</b> .....	36

<b>Lotto 2</b> .....	37
<b>Lotto 3</b> .....	38
<b>Lotto 4</b> .....	39
<b>Lotto 5</b> .....	40
Riserve e particolarità da segnalare .....	41
Riepilogo bando d'asta.....	43
<b>Lotto 1</b> .....	43
<b>Lotto 2</b> .....	43
<b>Lotto 3</b> .....	43
<b>Lotto 4</b> .....	43
<b>Lotto 5</b> .....	44
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 17/2022 del R.G.E. ....	45
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 66.500,00</b> .....	45
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 1.600.000,00</b> .....	45
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 191.900,00</b> .....	46
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 222.700,00</b> .....	46
<b>Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 188.700,00</b> .....	47

## INCARICO

---

In data 09/03/2022, il sottoscritto Arch. Dugaria Elena, con studio in VIA GONZAGA 1 - 46010 - Gazzuolo (MN), email elena.dugaria@gmail.com, PEC elena.dugaria@archiworldpec.it, Tel. 348 3511644, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/03/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ostiglia (MN) - Via Gian Battista Visi, 36, piano T,1,2
- **Bene N° 2** - Fabbricato industriale ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Giovanni Marcora, 2
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Marcora
- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Achille Grandi
- **Bene N° 5** - Terreno edificabile ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Achille Grandi
- **Bene N° 6** - Terreno edificabile ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Achille Grandi
- **Bene N° 7** - Terreno edificabile ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Achille Grandi

## DESCRIZIONE

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A OSTIGLIA (MN) - VIA GIAN BATTISTA VISI, 36, PIANO T,1,2**

---

Casa di civile abitazione disposta su tre piani fuori terra.

La vendita del bene è soggetta IVA.

**BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - VIA GIOVANNI MARCORA, 2**

---

Opificio industriale e uffici con area di pertinenza

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - VIA MARCORA**

---

Terreno

La vendita del bene è soggetta IVA.

**BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - VIA  
ACHILLE GRANDI**

---

Terreno edificabile.

La vendita del bene è soggetta IVA.

**BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - VIA  
ACHILLE GRANDI**

---

Terreno edificabile.

La vendita del bene è soggetta IVA.

**BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - VIA  
ACHILLE GRANDI**

---

Terreno edificabile.

La vendita del bene è soggetta IVA.

**BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - VIA  
ACHILLE GRANDI**

---

Terreno edificabile.

La vendita del bene è soggetta IVA.

---

---

**LOTTO 1**

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ostiglia (MN) - Via Gian Battista Visi, 36, piano T,1,2

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

## CONFINI

---

Confini: Nord Via Visi; Est mapp. 30; Sud mapp. 29 e mapp. 28; Ovest mapp. 23.  
(VD All. 2)

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	165,00 mq	200,00 mq	1,00	200,00 mq	2,70 m	T,1,2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>200,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>200,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

VD. All. 2

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/03/1992 al 31/12/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 42, Part. 27 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 VANI

		Rendita € 291,28 Piano T-1-2
Dal 31/12/1997 al 24/04/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 42, Part. 27 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 VANI Rendita € 291,28 Piano T-1-2
Dal 24/04/2003 al 30/09/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 42, Part. 27 Categoria A3 Cl.2, Cons. 8 vani Superficie catastale 194 mq Rendita € 388,38 Piano T-1-2 Graffato fg 42 mapp 29

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	27			A3	2	8 vani	194 mq	388,38 €	T,1,2	

### Corrispondenza catastale

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

(VD ALL.2)

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di stima, alla data del sopralluogo, si trova in uno stato conservativo mediocre per la presenza di muffa, umidità, distacco dell'intonaco dovuti a infiltrazioni di acqua piovana soprattutto al piano secondo.

(VD.ALL 1).

## PARTI COMUNI

---

Corte comune identificata al fg 42 mapp. 29 BCNC

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile, posto nel Comune di Ostiglia (MN), Via Gian Battista Visi 6, è caratterizzato da tre piani fuori terra così articolati: piano terra ingresso, due stanze e locale bagno; al piano primo cucina, stanza e locale bagno; al piano secondo due stanze e locale bagno. I piani sono collegati internamente da scala in muratura.

La residenza si compone di ambienti areati ed illuminati naturalmente – altezza media interna mt 2,7 circa.

Gli intonacati dipinti di colore chiaro, i pavimenti e i rivestimenti (ove presenti) sono di ceramica. I serramenti delle finestre sono in legno con scuretti in legno esterni. L'immobile ha prospetti intonacati, scanditi da aperture regolari (vd. all n°1).

Per quanto riguarda lo stato degli impianti si precisa che:

- l'abitazione è dotata di caldaia a gas per il riscaldamento e acqua calda sanitaria;
- elementi riscaldanti in alluminio.
- l'impianto elettrico in parte sottotraccia e in parte esterno.

L'abitazione alla data del sopralluogo, si trova in uno stato conservativo mediocre dovuto alla presenza di muffa, distacco di intonaco (sui tre piani) e infiltrazioni di acqua piovana soprattutto al piano secondo.

Si dovrà verificare la conformità degli impianti.

Vedi all. 1, 2.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

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.

Alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, gli immobili oggetto di relazione pervennero come segue:

- la quota dell' intero in piena proprietà, in Ostiglia FG 42 mapp. 27 per atto di compravendita del 24/04/2003 N. Rep. 6600/790 Notaio Tortora federico sede Ostiglia (MN) trascritto il 14/05/2003 nn. 7100/4642 da

potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

(VD. ALL. 3)

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

- ISCRIZIONE NN. 11552/2469 del 15/09/2009 Ipoteca legale nascente da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART. 77 DPR 602/73 modificato dal D.L..GS. 46/99 del 18/08/2009 N. Rep. 111169/64 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,

contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

La formalità risulta CANCELLATA TOTALMENTE IN DATA 7/10/2022

- ISCRIZIONE NN. 7758/1139 del 05/07/2017 Ipoteca Giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo del 04/05/2017 N. Rep. 1013/2017 emesso da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

A favore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,

contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Grava su \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

-TRASCRIZIONE NN. 1656/1213 DEL 15/02/2022 nascente da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Grava su Ostiglia \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

(VD. ALL. 3)

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Non trattandosi di terreni non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Dalla richiesta di accesso atti effettuata in 04/07/2022 sono emerse le seguenti pratiche edilizie (vd all. 4):

- pratica edilizia N. 66/89;

- concessione edilizia del 04/01/89 prot. 3193 per risanamento e consolidamento;

- parere favorevole igienico-sanitario del 28/06/89 prot. 4293;
- dichiarazione di fine lavori del 30/09/91 prot. 4649 per ristrutturazione e cambio destinazione d'uso;
- dichiarazione di conformità del 30/11/91;
- agibilità N. 66/89 del 09/12/91 prot. 6110;
- collaudo del 05/08/91 prot. 38651;
- denuncia impianto termico del 02/10/91;
- occupazione suolo pubblico del 25/05/91;
- concessione edilizia del 25/05/89 prot. 5811 per ristrutturazione e sopraelevazione immobile;
- Disegni.

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

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo progetto allegato:  
locale bagno al piano secondo e locale cucina al piano primo.  
Dovrà essere presentata sanatoria.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## **LOTTO 2**

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato industriale ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Giovanni Marcora, 2
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Marcora

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

**BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - VIA GIOVANNI MARCORA, 2**

---

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

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - VIA MARCORA**

---

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

### **TITOLARITÀ**

---

#### **BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - VIA GIOVANNI MARCORA, 2**

---

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

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

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

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

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - VIA MARCORA**

---

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

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

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

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

### **CONFINI**

---

#### **BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - VIA GIOVANNI MARCORA, 2**

---

Confini: Nord mapp. 254, Est mapp. 253, Sud mapp. 216, Ovest mapp. 254.  
(VD.ALL 2)

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - VIA MARCORA**

---

Confini: Nord mapp. 253, Est mapp.li 253, 186, Sud mapp.li 186, 216, Ovest mapp. 253.  
(VD. ALL. 2)

## CONSISTENZA

### BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - VIA GIOVANNI MARCORA, 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opificio	2200,00 mq	2370,00 mq	1,00	2370,00 mq	9,50 m	T,1
Magazzino	200,00 mq	200,00 mq	0,30	60,00 mq	0,00 m	T
tettoia	160,00 mq	160,00 mq	0,30	48,00 mq	0,00 m	T
Box	41,00 mq	41,00 mq	0,50	20,50 mq	0,00 m	T
Area Esterna	4500,00 mq	4500,00 mq	0,20	900,00 mq	0,00 m	T
Ufficio	118,00 mq	136,00 mq	1,30	176,80 mq	2,70 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>3575,30 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>3575,30 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alle diverse destinazione d'uso è stato assegnato un coefficiente di riduzione. Agli uffici per finiture e stato conservativo è stato dato un coefficiente maggiore.

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - VIA MARCORA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	1000,00 mq	1000,00 mq	1,00	1000,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1000,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1000,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - VIA GIOVANNI MARCORA, 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/08/2018 al 04/10/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 186, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 18.060,00 Piano T
Dal 04/10/2022 al 05/10/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 186, Sub. 3 Categoria D7 Rendita € 13.584,40 Piano T,1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - VIA MARCORA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/08/2018 al 04/10/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 254 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1000 Reddito dominicale € 10,63 Reddito agrario € 7,75

I titolari catastali corrispondono a quelli reali  
(VD.ALL.2)

### DATI CATASTALI

#### BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - VIA GIOVANNI MARCORA, 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	186	3		D7				13584,4 €	T,1	

#### Corrispondenza catastale

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

VD.ALL. 2

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - VIA MARCORA**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
16	254				Seminativo arborato irriguo	2	1000 mq	10,63 €	7,75 €	

**Corrispondenza catastale**

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

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - VIA GIOVANNI MARCORA, 2**

Si dovrà procedere con la riapertura della SCIA in sanatoria n. 21/92 del 28/12/2020 con aggiornamento del progetto in base allo stato di fatto dei luoghi.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - VIA MARCORA**

Dopo le opportune verifiche è emerso quanto segue:  
catastralmente il terreno è identificato come seminativo irriguo arboreo, mentre urbanisticamente metà terreno è edificabile e la restante parte ricade in zona agricola.

VD ALL. 2

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - VIA GIOVANNI MARCORA, 2**

L'immobile oggetto di stima, alla data del sopralluogo, si trova in uno stato conservativo buono. (VD.ALL 1).

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A BORGIO MANTOVANO (MN) - VIA GIOVANNI MARCORA, 2**

---

Il cespite, ubicato in via Giovanni Marcora località Revere comune di Borgo Mantovano, in zona prevalentemente industriale e periferica rispetto al paese.

Si tratta di opificio industriale con altezza media di circa mt 9,50 con carroponete, strutture portanti metalliche, copertura con capriate in ferro.

All' interno sono presenti i locali bagno con spogliatoi attrezzati con docce, refertorio e locali tecnici. Sopra a questi locali trovano posto altri spazi adibiti a magazzino.

La pavimentazione dell' opificio è il cls mentre ceramica per gli altri locali.

In corpo staccato struttura prefabbricata adibita a ufficio riscaldato mediante termoconvettori e raffrescato tramite compressori refrigeranti. Pavimento galleggiante in PVC lavabile, nei servizi ceramica, infissi metallici.

Gli impianti elettrici e idraulici sono, per la maggior parte, a vista.

Completano tettoie esterne, box e locali ad uso magazzino.

L' area eaterna è recintata sui quattro lati e pavimentata.

Alla data del sopralluogo, l'opificio si trova in uno stato conservativo mediocre/sufficiente; mentre la struttura che ospista gli uffici risulta buono.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BORGIO MANTOVANO (MN) - VIA MARCORA**

---

Trattasi di appezzamento di terreno contiguo al bene 2 ubicato in via Marcora a Borgo Mantovano località Revere.

Attualmente è incolto, di forma regolare e di facile accesso.

(VD.ALL.1)

**STATO DI OCCUPAZIONE**

---

**BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A BORGIO MANTOVANO (MN) - VIA GIOVANNI MARCORA, 2**

---

L'immobile risulta libero

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BORGIO MANTOVANO (MN) - VIA MARCORA**

---

L'immobile risulta libero

**PROVENIENZE VENTENNALI**

---

**BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBIcato A BORGIO MANTOVANO (MN) - VIA GIOVANNI MARCORA, 2**

---

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.

Alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, gli immobili oggetto di relazione pervennero come segue:

- la quota dell' intero in piena proprietà, del terreno in Revere FG 16 MAPP. 185, 186(ora unica particella 186) per atto di compravendita del 26/09/2002 N. Rep. 4514 Notaio Tortora Federico sede in Ostiglia trascritto il 02/10/2002 nn 12417/7517 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- la quota dell' intero in piena proprietà, in Revere (MN) FG 16 MAPP. 254 per atto di compravendita del 11/02/2014 N. Rep.29150/10236 Notaio Tortora Federico sede Mantova (MN) trascritto il 21/02/2014 nn. 1694/1200 da parte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

(VD. ALL. 3)

**BENE N° 3 - TERRENO UBIcato A BORGIO MANTOVANO (MN) - VIA MARCORA**

---

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.

Alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, gli immobili oggetto di relazione pervennero come segue:

- la quota dell' intero in piena proprietà, del terreno in Revere FG 16 MAPP. 185, 186(ora unica particella 186) per atto di compravendita del 26/09/2002 N. Rep. 4514 Notaio Tortora Federico sede in Ostiglia trascritto il 02/10/2002 nn 12417/7517 da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- la quota dell'intero in piena proprietà, in Revere (MN) FG 16 MAPP. 254 per atto di compravendita del 11/02/2014 N. Rep.29150/10236 Notaio Tortora Federico sede Mantova (MN) trascritto il 21/02/2014 nn. 1694/1200 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

(VD. ALL. 3)

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

---

**BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBIcato A BORGO MANTOVANO (MN) - VIA GIOVANNI MARCORA, 2**

---

- ISCRIZIONE NN. 4423/879 del 11/04/2011 Ipoteca legale nascente da ruolo( ART. 77 DPR 602/73 del 30/03/2011 N. Rep. 318/6411 emesso da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,  
contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

-ISCRIZIONE NN. 4509/680 del 29/04/2016 Ipoteca della Riscossione nascente da RUOLO del 28/04/2016 N. Rep. 1012/6416 emesso da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,  
contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

-ISCRIZIONE NN. 7758/1139 del 05/07/2017 Ipoteca Giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo del 04/05/2017 N. Rep. 1013/2017 emesso da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,  
contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

-ISCRIZIONE NN. 10212/1509 del 29/08/2017 Ipoteca della Riscossione nascente da RUOLO del 25/08/2017 N. Rep. 1204/6417 emesso da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,  
contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

-TRASCRIZIONE NN. 1656/1213 DEL 15/02/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 19/01/2022 N. Rep. 160 emesso da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Grava \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

-TRASCRIZIONE NN. 5677/4021 del 10/05/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 06/04/2022 Numero di repertorio 1103/2022 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI MANTOVA Sede MANTOVA

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,  
contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Grava su \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

NB: la presente è relativa alla riunita esecuzione immobiliare n. 83/2022;

ATTENZIONE la formalità grava solo l'immobile identificato al foglio 16 particella 254 e non tutti gli altri come indicato nella relazione 567 cpc II c.

(VD. ALL. 3)

**BENE N° 3 - TERRENO UBIcato A BORGO MANTOVANO (MN) - VIA MARCORA**

---

- ISCRIZIONE NN. 4423/879 del 11/04/2011 Ipoteca legale nascente da ruolo( ART. 77 DPR 602/73 del 30/03/2011 N. Rep. 318/6411 emesso da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,  
contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

-ISCRIZIONE NN. 4509/680 del 29/04/2016 Ipoteca della Riscossione nascente da RUOLO del 28/04/2016 N.

Rep. 1012/6416 emesso da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,  
contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

-ISCRIZIONE NN. 7758/1139 del 05/07/2017 Ipoteca Giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo del  
04/05/2017 N. Rep. 1013/2017 emesso da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,  
contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

-ISCRIZIONE NN. 10212/1509 del 29/08/2017 Ipoteca della Riscossione nascente da RUOLO del 25/08/2017  
N. Rep. 1204/6417 emesso da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,  
contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

-TRASCRIZIONENN. 1656/1213 DEL 15/02/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del  
19/01/2022 N. Rep. 160 emesso da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Grava \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

-TRASCRIZIONE NN. 5677/4021 del 10/05/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del  
06/04/2022 Numero di repertorio 1103/2022 emesso \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,  
contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Grava su Ostiglia \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
NB: la presente è relativa alla riunita \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;  
ATTENZIONE la formalità grava solo l'immobile identificato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e non tutti gli altri come indicato  
nella relazione 567 cpc II c.

(VD. ALL. 3)

## NORMATIVA URBANISTICA

---

**BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - VIA GIOVANNI  
MARCORA, 2**

---

Non trattandosi di terreni non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - VIA MARCORA**

---

Essendo il terreno inferiore a mq 5000, non si richiede Certificato di Destinazione Urbanistica come da DPR380  
del 6 Giugno 2001 art. 30.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

**BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - VIA GIOVANNI  
MARCORA, 2**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla richiesta di accesso atti effettuata in 04/07/2022 sono emerse le seguenti pratiche edilizie (vd all. 4):

- concessione edilizia N. 21/92 in data 26/08/92;
- nulla osta vigili del fuoco prot. 6084 in data 26/02/93;
- richiesta allacciamento fognatura del 29/04/94;
- parere favorevole igienico-sanitario del 06/08/92 prot. 2157;
- Permesso di costruire n. 19/2002 del 30/12/2004 ristrutturazione , ampliamento opificio e realizzazione edificio uffici;
- parere favorevole igienico-sanitario del 05/03/02 prot. 20531;
- SCIA in SANATORIA alla pratica n. 21/92 del 28/12/2020 prot 88491 non rilasciata per mancanza di integrazione. La pratica potrà essere riaperta
- Disegni

Lo stato dei luoghi del capannone non corrisponde all' ultima autorizzazione. Si dovrà procedere con la riapertura della SCIA in sanatoria n. 21/92 del 28/12/2020 con aggiornamento del progetto in base allo stato di fatto dei luoghi.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - VIA MARCORA**

---

Non sono presenti autorizzazioni.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

### **BENE N° 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - VIA GIOVANNI MARCORA, 2**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## **LOTTO 3**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Achille Grandi**

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

## CONFINI

---

Confini: Nord mapp. 365, 284, 435; Est mapp. 446, 377; Sud mapp. 389, 465, 266; Ovest mapp. 436, 435.  
(VD.ALL.2)

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	2526,00 mq	2526,00 mq	1,00	2526,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2526,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2526,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>09/08/2018</b> al <b>04/10/2022</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 265 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 2526 Reddito dominicale € 26,21 Reddito agrario € 19,57

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.  
(VD.ALL.2)

## DATI CATASTALI

---

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
15	265				Seminativo irriguo	2	2526 mq	26,21 €	19,57 €	

### *Corrispondenza catastale*

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Trattasi di terreno edificabile collocato fra le località Canappe e Gazza di Revere comune di Borgo Mantovano, a ridosso dell' argine maestro del Fiume Po. L' area è stata urbanizzata alcuni anni fa, grazie all' attuazione, da parte dell' Amministrazione Comunale, del Piano di Lottizzazione Artigianale - Industriale d' ufficio denominato "Gazza". L' area è fornita di tutte le opere di urbanizzazione primaria, dei sottoservizi quali acquedotto, fognature, rete gas metano, rete telefonica, ecc. ed è servita dalla vicina rete viaria interna di lottizzazione, che favorisce un traffico connesso all' attività delle aziende, ivi insediate. In prossimità della zona, si trova la tratta ferroviaria del Brennero.

Attualmente il lotto risulta incolto, non recintato e di forma regolare.

(VD All.1)

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

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.

Alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, gli immobili oggetto di relazione pervennero come segue:

- la quota dell' intero in piena proprietà, in Revere (MN) FG 15 MAPP. 265 per atto di compravendita del 08/07/2008 N. Rep. 20740/5160 Notaio Tortora Federico sede Ostiglia (MN) trascritto il 15/07/2008 nn. 9934/5772 da parte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

(VD. ALL. 3)

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

-ISCRIZIONE NN. 7758/1139 del 05/07/2017 Ipoteca Giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo del 04/05/2017 N. Rep. 1013/2017 emesso da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,  
contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

-TRASCRIZIONE NN. 1656/1213 DEL 15/02/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 19/01/2022 N. Rep. 160 emesso da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Grava \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

(VD. ALL. 3)

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Certificato di Destinazione Urbanistica ALL.4

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Dalla richiesta di accesso atti effettuata in 04/07/2022 sono emerse le seguenti pratiche edilizie (vd all. 4):

- Permesso di Costruire n. 140 del 02/10/2008 prot. 1373 (mai realizzato);
- comunicazione inizio lavori del 13/08/2011 prot. 4882;
- convenzione e delibere;
- Disegni

Il terreno, alla data del sopralluogo, risulta non edificato.

## LOTTO 4

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno edificabile ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Achille Grandi
- **Bene N° 6** - Terreno edificabile ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Achille Grandi

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

#### **BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBIcato A BORGO MANTOVANO (MN) - VIA ACHILLE GRANDI**

---

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

#### **BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBIcato A BORGO MANTOVANO (MN) - VIA ACHILLE GRANDI**

---

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

### TITOLARITÀ

---

#### **BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBIcato A BORGO MANTOVANO (MN) - VIA ACHILLE GRANDI**

---

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

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

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

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

#### **BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBIcato A BORGO MANTOVANO (MN) - VIA ACHILLE GRANDI**

---

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

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

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

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

## CONFINI

### BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - VIA ACHILLE GRANDI

Confini: Nord mapp. 284; Est mapp. 265; Sud mapp. 436; Ovest mapp. 63.  
(VD.ALL.2)

### BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - VIA ACHILLE GRANDI

Confini: Nord mapp. 362; Est mapp. 446; Sud mapp. 265; Ovest mapp. 284  
(VD.ALL.2)

## CONSISTENZA

### BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - VIA ACHILLE GRANDI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	368,00 mq	368,00 mq	1,00	368,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>368,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>368,00 mq</b>		

### BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - VIA ACHILLE GRANDI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	2930,00 mq	2930,00 mq	1,00	2930,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2930,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2930,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - VIA ACHILLE GRANDI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/08/2018 al 04/10/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 265 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 2526 Reddito dominicale € 26,21 Reddito agrario € 19,57

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.  
(VD.ALL.2)

#### **BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - VIA ACHILLE GRANDI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/08/2018 al 04/10/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 265 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 2526 Reddito dominicale € 26,21 Reddito agrario € 19,57

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.  
(VD.ALL.2)

#### **DATI CATASTALI**

#### **BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - VIA ACHILLE GRANDI**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
15	435				Seminativo irriguo	2	368 mq	3,82 €	2,85 €	

#### **Corrispondenza catastale**

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

Trattasi di terreno edificabile

## **BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - VIA ACHILLE GRANDI**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
15	365				Seminativo irriguo	2	2930 mq	30,4 €	22,7 €	

Trattasi di terreno edificabile

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

#### **BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - VIA ACHILLE GRANDI**

Trattasi di terreno edificabile collocato fra le località Canappe e Gazza di Revere comune di Borgo Mantovano, a ridosso dell' argine maestro del Fiume Po. L' area è stata urbanizzata alcuni anni fa, grazie all' attuazione, da parte dell' Amministrazione Comunale, del Piano di Lottizzazione Artigianale - Industriale d' ufficio denominato "Gazza". L' area è fornita di tutte le opere di urbanizzazione primaria, dei sottoservizi quali acquedotto, fognature, rete gas metano, rete telefonica, ecc. ed è servita dalla vicina rete viaria interna di lottizzazione, che favorisce un traffico connesso all' attività delle aziende, ivi insediate. In prossimità della zona, si trova la tratta ferroviaria del Brennero.

Attualmente il lotto risulta non recintato e di forma regolare.

(VD All.1)

#### **BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - VIA ACHILLE GRANDI**

Trattasi di terreno edificabile collocato fra le località Canappe e Gazza di Revere comune di Borgo Mantovano, a ridosso dell' argine maestro del Fiume Po. L' area è stata urbanizzata alcuni anni fa, grazie all' attuazione, da parte dell' Amministrazione Comunale, del Piano di Lottizzazione Artigianale - Industriale d' ufficio denominato "Gazza". L' area è fornita di tutte le opere di urbanizzazione primaria, dei sottoservizi quali acquedotto, fognature, rete gas metano, rete telefonica, ecc. ed è servita dalla vicina rete viaria interna di lottizzazione, che favorisce un traffico connesso all' attività delle aziende, ivi insediate. In prossimità della zona, si trova la tratta ferroviaria del Brennero.

Attualmente il lotto risulta incolto, non recintato e di forma regolare.

(VD All.1)

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

#### **BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - VIA ACHILLE GRANDI**

L'immobile risulta libero

## **BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - VIA ACHILLE GRANDI**

---

L'immobile risulta libero

## **PROVENIENZE VENTENNALI**

---

### **BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - VIA ACHILLE GRANDI**

---

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.

Alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, gli immobili oggetto di relazione pervennero come segue:

- la quota dell' intero in piena proprietà, in Revere (MN) Fg 15 mapp. 284 e mapp. 365 per atto di compravendita del 18/12/2002 N. Rep. 5506/609 Notaio Tortora Federico Sede Ostiglia (MN) trascritto il 10/01/2003 nn. 453/283 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- la quota dell' intero in piena proprietà, in Revere (MN) FG 15 MAPP. 435 per atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 13/05/2011 N. Rep. 24425/7520 Notaio Tortora Federico sede Ostiglia (MN) trascritto il 09/06/2011 nn. 7273/4318 da parte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

(VD. ALL. 3)

### **BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - VIA ACHILLE GRANDI**

---

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.

Alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, gli immobili oggetto di relazione pervennero come segue:

- la quota dell' intero in piena proprietà, in Revere (MN) Fg 15 mapp. 284 e mapp. 365 per atto di

compravendita del 18/12/2002 N. Rep. 5506/609 Notaio Tortora Federico Sede Ostiglia (MN) trascritto il 10/01/2003 nn. 453/283 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- la quota dell' intero in piena proprietà, in Revere (MN) FG 15 MAPP. 435 per atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 13/05/2011 N. Rep. 24425/7520 Notaio Tortora Federico sede Ostiglia (MN) trascritto il 09/06/2011 nn. 7273/4318 da parte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

(VD. ALL. 3)

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - VIA ACHILLE GRANDI**

---

-ISCRIZIONE NN. 7758/1139 del 05/07/2017 Ipoteca Giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo del 04/05/2017 N. Rep. 1013/2017 emesso da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,

contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

-TRASCRIZIONENN. 1656/1213 DEL 15/02/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 19/01/2022 N. Rep. 160 emesso da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Grava \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

(VD. ALL. 3)

### **BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - VIA ACHILLE GRANDI**

---

-ISCRIZIONE NN. 7758/1139 del 05/07/2017 Ipoteca Giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo del 04/05/2017 N. Rep. 1013/2017 emesso da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,

contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

-TRASCRIZIONENN. 1656/1213 DEL 15/02/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 19/01/2022 N. Rep. 160 emesso da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Grava \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

(VD. ALL. 3)

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - VIA ACHILLE GRANDI**

---

Certificato di Destinazione Urbanistica ALL.4

### **BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - VIA ACHILLE GRANDI**

---

Certificato di Destinazione Urbanistica ALL.4

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - VIA ACHILLE GRANDI**

---

Dalla richiesta di accesso atti effettuata in 04/07/2022 sono emerse le seguenti pratiche edilizie (vd all. 4):

- Permesso di Costruire n. 140 del 02/10/2008 prot. 1373 (mai realizzato);
- comunicazione inizio lavori del 13/08/2011 prot. 4882;
- convenzione e delibere;
- Disegni

Il terreno, alla data del sopralluogo, risulta non edificato.

### **BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BORGO MANTOVANO (MN) - VIA ACHILLE GRANDI**

---

Dalla richiesta di accesso atti effettuata in 04/07/2022 sono emerse le seguenti pratiche edilizie (vd all. 4):

- Permesso di Costruire n. 140 del 02/10/2008 prot. 1373 (mai realizzato);
- comunicazione inizio lavori del 13/08/2011 prot. 4882;
- convenzione e delibere;
- Disegni

Il terreno, alla data del sopralluogo, risulta non edificato.

---

## LOTTO 5

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Achille Grandi**

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

## CONFINI

---

Confini: Nord mapp.19, 281; Est mapp. 365; Sud mapp. 265, 435; Ovest mapp. 63.  
(VD.ALL.2)

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	2484,00 mq	2484,00 mq	1,00	2484,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2484,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2484,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>09/08/2018</b> al <b>04/10/2022</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 265 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 2526 Reddito dominicale € 26,21 Reddito agrario € 19,57

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.  
(VD.ALL.2)

## DATI CATASTALI

---

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
15	284				Seminativo irriguo	2	2484 mq	25,77 €	19,24 €	

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Trattasi di terreno edificabile collocato fra le località Canappe e Gazza di Revere comune di Borgo Mantovano, a ridosso dell' argine maestro del Fiume Po. L' area è stata urbanizzata alcuni anni fa, grazie all' attuazione, da parte dell' Amministrazione Comunale, del Piano di Lottizzazione Artigianale - Industriale d' ufficio denominato "Gazza". L' area è fornita di tutte le opere di urbanizzazione primaria, dei sottoservizi quali acquedotto, fognature, rete gas metano, rete telefonica, ecc. ed è servita dalla vicina rete viaria interna di lottizzazione, che favorisce un traffico connesso all' attività delle aziende, ivi insediate. In prossimità della zona, si trova la tratta ferroviaria del Brennero.

Attualmente il lotto risulta incolto, non recintato e di forma regolare.  
(VD All.1)

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

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.

Alla società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, gli immobili oggetto di relazione pervennero come segue:

- la quota dell' intero in piena proprietà, in Revere (MN) Fg 15 mapp. 284 e mapp. 365 per atto di compravendita del 18/12/2002 N. Rep. 5506/609 Notaio Tortora Federico Sede Ostiglia (MN) trascritto il 10/01/2003 nn. 453/283 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

(VD. ALL. 3)

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

-ISCRIZIONE NN. 7758/1139 del 05/07/2017 Ipoteca Giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo del 04/05/2017 N. Rep. 1013/2017 emesso da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,

contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

-TRASCRIZIONE NN. 1656/1213 DEL 15/02/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 19/01/2022 N. Rep. 160 emesso da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Grava \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

(VD. ALL. 3)

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Certificato di Destinazione Urbanistica ALL.4

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Dalla richiesta di accesso atti effettuata in 04/07/2022 sono emerse le seguenti pratiche edilizie (vd all. 4):

- Permesso di Costruire n. 140 del 02/10/2008 prot. 1373 (mai realizzato);
- comunicazione inizio lavori del 13/08/2011 prot. 4882;
- convenzione e delibere;
- Disegni

Il terreno, alla data del sopralluogo, risulta non edificato.

## 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, 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** - Fabbricato civile ubicato a Ostiglia (MN) - Via Gian Battista Visi, 36, piano T,1,2  
Casa di civile abitazione disposta su tre piani fuori terra.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 27, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 70.000,00  
ALL. 5

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile Ostiglia (MN) - Via Gian Battista Visi, 36, piano T,1,2	200,00 mq	350,00 €/mq	€ 70.000,00	100,00%	€ 70.000,00
				Valore di stima:	€ 70.000,00

Valore di stima: € 70.000,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento del 5% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.	5,00	%

**Valore finale di stima: € 66.500,00**

Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach.

Il Market Comparison Approach (MCA o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili (o immobile) di confronto simili, e di prezzo ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

(Vd. all. 5).

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato industriale ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Giovanni Marcora, 2  
Opificio industriale e uffici con area di pertinenza  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 186, Sub. 3, Categoria D7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 1.644.638,00  
ALL. 5
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Marcora  
Terreno  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 254, Qualità Seminativo arborato irriguo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 41.850,00  
Dopo le opportune verifiche è emerso quanto segue:  
catastalmente il terreno è identificato come seminativo irriguo arboreo, mentre urbanisticamente metà terreno è edificabile e la restante parte ricade in zona agricola.  
Per la valutazione del terreno si è calcolata la media tra il valore edificabile e il Valore Agricolo Medio di zona come meglio specificato in perizia.  
Per il terreno edificabile si è tenuto in considerazione il valore calcolato per il LOTTO 3.  
ALL. 5

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato industriale Borgo Mantovano (MN) - Via Giovanni Marcora, 2	3575,30 mq	460,00 €/mq	€ 1.644.638,00	100,00%	€ 1.644.638,00
<b>Bene N° 3</b> - Terreno Borgo Mantovano (MN) - Via Marcora	1000,00 mq	41,85 €/mq	€ 41.850,00	100,00%	€ 41.850,00
				Valore di stima:	€ 1.686.488,00

Valore di stima: € 1.686.488,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento del 5% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.	5,00	%

**Valore finale di stima: € 1.600.000,00**

Per il fabbricato industriale il valore è determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach.

Il Market Comparison Approach (MCA o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili (o immobile) di confronto simili, e di prezzo ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo. Si è allargato il raggio di ricerca per scarsità di comparabili.

(Vd. all. 5).

Per la valutazione del terreno si è calcolata la media tra il valore edificabile e il Valore Agricolo Medio di zona come meglio specificato in perizia.

## LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Achille Grandi  
Terreno edificabile.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 265, Qualità Seminativo irriguo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 202.080,00  
ALL. 5

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 4</b> - Terreno edificabile Borgo Mantovano (MN) - Via Achille Grandi	2526,00 mq	80,00 €/mq	€ 202.080,00	100,00%	€ 202.080,00
				Valore di stima:	€ 202.080,00

Valore di stima: € 202.080,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento del 5% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.	5,00	%

**Valore finale di stima: € 191.900,00**

Per il terreno il valore è determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach. Il Market Comparison Approach (MCA o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili (o immobile) di confronto simili, e di prezzo ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo. Si è allargato il raggio di ricerca per scarsità di comparabili.

## LOTTO 4

- Bene N° 5** - Terreno edificabile ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Achille Grandi  
Terreno edificabile.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 435, Qualità Seminativo irriguo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Il terreno oggetto di stima è strada di lottizzazione che va ceduta al Comune a titolo gratuito, come meglio specificato con Convenzione urbanistica N. 59601 Rep. 9695  
(VD. ALL. 4)
- Bene N° 6** - Terreno edificabile ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Achille Grandi  
Terreno edificabile.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 365, Qualità Seminativo irriguo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 234.400,00  
VD. ALL. 5

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 5</b> - Terreno edificabile Borgo Mantovano (MN) - Via Achille Grandi	368,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
<b>Bene N° 6</b> - Terreno edificabile Borgo Mantovano (MN) - Via Achille Grandi	2930,00 mq	80,00 €/mq	€ 234.400,00	100,00%	€ 234.400,00
				Valore di stima:	€ 234.400,00

Valore di stima: € 234.400,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento del 5% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.	5,00	%

**Valore finale di stima: € 222.700,00**

Per il terreno il valore è determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach. Il Market Comparison Approach (MCA o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili (o immobile) di confronto simili, e di prezzo ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo. Si è allargato il raggio di ricerca per scarsità di comparabili e si è tenuto conto del valore al mq del lotto 3 in quanto i beni sono confinanti.

## LOTTO 5

- **Bene N° 7** - Terreno edificabile ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Achille Grandi  
Terreno edificabile.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 284, Qualità Seminativo irriguo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 198.720,00  
ALL. 5

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 7</b> - Terreno edificabile Borgo Mantovano (MN) - Via Achille Grandi	2484,00 mq	80,00 €/mq	€ 198.720,00	100,00%	€ 198.720,00
				Valore di stima:	€ 198.720,00

Valore di stima: € 198.720,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento del 5% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.	5,00	%

**Valore finale di stima: € 188.700,00**

Per il terreno il valore è determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach. Il Market Comparison Approach (MCA o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili (o immobile) di confronto simili, e di prezzo ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo. Si è allargato il raggio di ricerca per scarsità di comparabili e si è tenuto conto del valore al mq del lotto 3 in quanto i beni sono confinanti.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

### LOTTO 1

Dopo aver verificato le pratiche edilizie presso l'Ufficio tecnico del comune di Ostiglia sono emerse le seguenti difformità:

- dovrà essere presentata una sanatoria per locale bagno al piano secondo e locale cucina al piano primo
- le sanzioni per le pratiche verranno calcolate al momento del deposito. L'ufficio tecnico non è in grado di calcolarle a priori.

### LOTTO 2 BENE 2:

- Depositata SCIA in SANATORIA alla pratica n. 21/92 del 28/12/2020 prot 88491 non rilasciata per mancanza di integrazione. La pratica potrà essere riaperta.

### LOTTO 2 BENE 3:

Dopo le opportune verifiche è emerso quanto segue:

catastralmente il terreno è identificato come seminativo irriguo arboreo, mentre urbanisticamente metà terreno è edificabile e la restante parte ricade in zona agricola.

Per la valutazione del terreno si è calcolata la media tra il valore edificabile e il Valore Agricolo Medio di zona come meglio specificato in perizia.

LOTTO 3, LOTTO 4, LOTTO 5 insiste un progetto di capannone con uffici, approvato e mai realizzato.

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.

Gazzuolo, li 29/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Dugaria Elena

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Foto
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali
- ✓ N° 3 Altri allegati - Ventennale
- ✓ N° 4 Altri allegati - Titoli edilizi- CDU
- ✓ N° 5 Altri allegati - Stima

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ostiglia (MN) - Via Gian Battista Visi, 36, piano T,1,2  
Casa di civile abitazione disposta su tre piani fuori terra.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 27, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Non trattandosi di terreni non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

**Prezzo base d'asta: € 66.500,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Fabbricato industriale ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Giovanni Marcora, 2  
Opificio industriale e uffici con area di pertinenza  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 186, Sub. 3, Categoria D7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Non trattandosi di terreni non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Marcora  
Terreno  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 254, Qualità Seminativo arborato irriguo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Essendo il terreno inferiore a mq 5000, non si richiede Certificato di Destinazione Urbanistica come da DPR380 del 6 Giugno 2001 art. 30.

**Prezzo base d'asta: € 1.600.000,00**

### LOTTO 3

---

- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Achille Grandi  
Terreno edificabile.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 265, Qualità Seminativo irriguo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Certificato di Destinazione Urbanistica ALL.4

**Prezzo base d'asta: € 191.900,00**

### LOTTO 4

---

- **Bene N° 5** - Terreno edificabile ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Achille Grandi  
Terreno edificabile.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 435, Qualità Seminativo irriguo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Certificato di Destinazione Urbanistica ALL.4

- **Bene N° 6** - Terreno edificabile ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Achille Grandi  
Terreno edificabile.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 365, Qualità Seminativo irriguo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Certificato di Destinazione Urbanistica ALL.4

**Prezzo base d'asta: € 222.700,00**

## **LOTTO 5**

---

- **Bene N° 7** - Terreno edificabile ubicato a Borgo Mantovano (MN) - Via Achille Grandi  
Terreno edificabile.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 284, Qualità Seminativo irriguo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Certificato di Destinazione Urbanistica ALL.4

**Prezzo base d'asta: € 188.700,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 17/2022 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 66.500,00**

---

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ostiglia (MN) - Via Gian Battista Visi, 36, piano T,1,2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 27, Categoria A3	<b>Superficie</b>	200,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile oggetto di stima, alla data del sopralluogo, si trova in uno stato conservativo mediocre per la presenza di muffa, umidità, distacco dell'intonaco dovuti a infiltrazioni di acqua piovana soprattutto al piano secondo. (VD.ALL 1).		
<b>Descrizione:</b>	Casa di civile abitazione disposta su tre piani fuori terra.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.600.000,00**

---

<b>Bene N° 2 - Fabbricato industriale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Borgo Mantovano (MN) - Via Giovanni Marcora, 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 186, Sub. 3, Categoria D7	<b>Superficie</b>	3575,30 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile oggetto di stima, alla data del sopralluogo, si trova in uno stato conservativo buono. (VD.ALL 1).		
<b>Descrizione:</b>	Opificio industriale e uffici con area di pertinenza		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 3 - Terreno</b>	
<b>Ubicazione:</b>	Borgo Mantovano (MN) - Via Marcora

<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 16, Part. 254, Qualità Seminativo arborato irriguo	<b>Superficie</b>	1000,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Terreno		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 191.900,00

<b>Bene N° 4 - Terreno edificabile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Borgo Mantovano (MN) - Via Achille Grandi		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fig. 15, Part. 265, Qualità Seminativo irriguo	<b>Superficie</b>	2526,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Terreno edificabile.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

### LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 222.700,00

<b>Bene N° 5 - Terreno edificabile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Borgo Mantovano (MN) - Via Achille Grandi		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fig. 15, Part. 435, Qualità Seminativo irriguo	<b>Superficie</b>	368,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Terreno edificabile.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

<b>Stato di occupazione:</b>	Libero
------------------------------	--------

<b>Bene N° 6 - Terreno edificabile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Borgo Mantovano (MN) - Via Achille Grandi		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 365, Qualità Seminativo irriguo	<b>Superficie</b>	2930,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Terreno edificabile.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## **LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 188.700,00**

<b>Bene N° 7 - Terreno edificabile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Borgo Mantovano (MN) - Via Achille Grandi		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 284, Qualità Seminativo irriguo	<b>Superficie</b>	2484,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Terreno edificabile.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		