

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Rossato Rudi, nell'Esecuzione Immobiliare 21/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	13
Premessa.....	13
Descrizione	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, 8.....	13
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, 6A	14
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, 6.....	14
Bene N° 4 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, CM.....	14
Bene N° 5 - Stalla ubicata a Suzzara (MN) - Strada Provinciale 52, CM.....	14
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Suzzara (MN) - Strada Provinciale 52, CM	15
Bene N° 7 - Deposito ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, CM.....	15
Bene N° 8 - Deposito ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, CM.....	15
Bene N° 9 - Villetta ubicata a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, 57	15
Bene N° 10 - Villa ubicata a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, 57B	16
Bene N° 11 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, 57B.....	16
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi	16
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi	16
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi	17
Lotto 1	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, 8.....	17
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, 6A	18
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, 6.....	18
Bene N° 4 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, CM	18
Titolarità	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, 8.....	18
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, 6A	19
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, 6.....	19
Bene N° 4 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, CM	20
Confini	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, 8.....	20
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, 6A	20
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, 6.....	20
Bene N° 4 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, CM	21



Consistenza.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, 8.....	21
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, 6A.....	21
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, 6.....	22
Bene N° 4 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, CM.....	22
Cronistoria Dati Catastali.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, 8.....	22
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, 6A.....	23
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, 6.....	23
Bene N° 4 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, CM.....	24
Dati Catastali.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, 8.....	24
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, 6A.....	25
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, 6.....	25
Bene N° 4 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, CM.....	26
Stato conservativo.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, 8.....	26
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, 6A.....	26
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, 6.....	27
Bene N° 4 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, CM.....	27
Parti Comuni.....	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, 8.....	27
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, 6A.....	27
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, 6.....	27
Bene N° 4 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, CM.....	27
Servitù, censo, livello, usi civici.....	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, 8.....	27
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, 6A.....	27
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, 6.....	27
Bene N° 4 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, CM.....	28
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	28



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, 8.....	28
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, 6A	28
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, 6.....	29
Bene N° 4 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, CM	29
Stato di occupazione	30
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, 8.....	30
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, 6A	30
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, 6.....	30
Bene N° 4 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, CM	30
Provenienze Ventennali	30
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, 8.....	30
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, 6A	31
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, 6.....	32
Bene N° 4 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, CM	32
Formalità pregiudizievoli	33
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, 8.....	33
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, 6A	34
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, 6.....	35
Bene N° 4 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, CM	37
Normativa urbanistica	38
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, 8.....	38
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, 6A	38
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, 6.....	39
Bene N° 4 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, CM	40
Regolarità edilizia	40
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, 8.....	40
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, 6A	41
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, 6.....	42
Bene N° 4 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, CM	43
Vincoli od oneri condominiali.....	44
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, 8.....	44



Bene N° 2 - Deposito ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, 6A	45
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, 6.....	45
Bene N° 4 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, CM	45
Lotto 2	45
Completezza documentazione ex art. 567.....	45
Bene N° 5 - Stalla ubicata a Suzzara (MN) - Strada Provinciale 52, CM.....	45
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Suzzara (MN) - Strada Provinciale 52, CM	46
Titolarità	46
Bene N° 5 - Stalla ubicata a Suzzara (MN) - Strada Provinciale 52, CM.....	46
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Suzzara (MN) - Strada Provinciale 52, CM	46
Confini	47
Bene N° 5 - Stalla ubicata a Suzzara (MN) - Strada Provinciale 52, CM.....	47
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Suzzara (MN) - Strada Provinciale 52, CM	47
Consistenza	47
Bene N° 5 - Stalla ubicata a Suzzara (MN) - Strada Provinciale 52, CM.....	47
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Suzzara (MN) - Strada Provinciale 52, CM	48
Cronistoria Dati Catastali.....	48
Bene N° 5 - Stalla ubicata a Suzzara (MN) - Strada Provinciale 52, CM.....	48
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Suzzara (MN) - Strada Provinciale 52, CM	48
Dati Catastali	49
Bene N° 5 - Stalla ubicata a Suzzara (MN) - Strada Provinciale 52, CM.....	49
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Suzzara (MN) - Strada Provinciale 52, CM	50
Stato conservativo	50
Bene N° 5 - Stalla ubicata a Suzzara (MN) - Strada Provinciale 52, CM.....	50
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Suzzara (MN) - Strada Provinciale 52, CM	50
Parti Comuni.....	50
Bene N° 5 - Stalla ubicata a Suzzara (MN) - Strada Provinciale 52, CM.....	50
Servitù, censo, livello, usi civici	50
Bene N° 5 - Stalla ubicata a Suzzara (MN) - Strada Provinciale 52, CM.....	50
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Suzzara (MN) - Strada Provinciale 52, CM	51
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	51
Bene N° 5 - Stalla ubicata a Suzzara (MN) - Strada Provinciale 52, CM.....	51



Bene N° 6 - Terreno ubicato a Suzzara (MN) - Strada Provinciale 52, CM	51
Stato di occupazione	51
Bene N° 5 - Stalla ubicata a Suzzara (MN) - Strada Provinciale 52, CM.....	51
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Suzzara (MN) - Strada Provinciale 52, CM	52
Provenienze Ventennali	52
Bene N° 5 - Stalla ubicata a Suzzara (MN) - Strada Provinciale 52, CM.....	52
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Suzzara (MN) - Strada Provinciale 52, CM	53
Formalità pregiudizievoli	55
Bene N° 5 - Stalla ubicata a Suzzara (MN) - Strada Provinciale 52, CM.....	55
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Suzzara (MN) - Strada Provinciale 52, CM	55
Normativa urbanistica	56
Bene N° 5 - Stalla ubicata a Suzzara (MN) - Strada Provinciale 52, CM.....	56
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Suzzara (MN) - Strada Provinciale 52, CM	57
Regolarità edilizia	58
Bene N° 5 - Stalla ubicata a Suzzara (MN) - Strada Provinciale 52, CM.....	58
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Suzzara (MN) - Strada Provinciale 52, CM	59
Vincoli od oneri condominiali.....	60
Bene N° 5 - Stalla ubicata a Suzzara (MN) - Strada Provinciale 52, CM.....	60
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Suzzara (MN) - Strada Provinciale 52, CM	60
Lotto 3.....	60
Completezza documentazione ex art. 567.....	61
Bene N° 7 - Deposito ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, CM	61
Bene N° 8 - Deposito ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, CM	61
Bene N° 9 - Villetta ubicata a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, 57.....	61
Titolarità	61
Bene N° 7 - Deposito ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, CM	61
Bene N° 8 - Deposito ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, CM	62
Bene N° 9 - Villetta ubicata a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, 57.....	62
Confini	62
Bene N° 7 - Deposito ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, CM	62
Bene N° 8 - Deposito ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, CM	63
Bene N° 9 - Villetta ubicata a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, 57.....	63



Consistenza.....	63
Bene N° 7 - Deposito ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, CM	63
Bene N° 8 - Deposito ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, CM	64
Bene N° 9 - Villetta ubicata a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, 57.....	64
Cronistoria Dati Catastali.....	64
Bene N° 7 - Deposito ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, CM	65
Bene N° 8 - Deposito ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, CM	65
Bene N° 9 - Villetta ubicata a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, 57.....	65
Dati Catastali	66
Bene N° 7 - Deposito ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, CM	66
Bene N° 8 - Deposito ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, CM	66
Bene N° 9 - Villetta ubicata a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, 57.....	67
Stato conservativo	67
Bene N° 7 - Deposito ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, CM	67
Bene N° 8 - Deposito ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, CM	67
Bene N° 9 - Villetta ubicata a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, 57.....	68
Parti Comuni.....	68
Bene N° 7 - Deposito ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, CM	68
Bene N° 8 - Deposito ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, CM	68
Bene N° 9 - Villetta ubicata a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, 57.....	68
Servitù, censo, livello, usi civici.....	68
Bene N° 7 - Deposito ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, CM	68
Bene N° 8 - Deposito ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, CM	68
Bene N° 9 - Villetta ubicata a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, 57.....	68
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	68
Bene N° 7 - Deposito ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, CM	68
Bene N° 8 - Deposito ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, CM	69
Bene N° 9 - Villetta ubicata a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, 57.....	69
Stato di occupazione	70
Bene N° 7 - Deposito ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, CM	70
Bene N° 8 - Deposito ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, CM	70
Bene N° 9 - Villetta ubicata a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, 57.....	71



Provenienze Ventennali	71
Bene N° 7 - Deposito ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, CM	71
Bene N° 8 - Deposito ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, CM	71
Bene N° 9 - Villetta ubicata a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, 57	72
Formalità pregiudizievoli	73
Bene N° 7 - Deposito ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, CM	73
Bene N° 8 - Deposito ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, CM	73
Bene N° 9 - Villetta ubicata a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, 57	74
Normativa urbanistica	75
Bene N° 7 - Deposito ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, CM	75
Bene N° 8 - Deposito ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, CM	76
Bene N° 9 - Villetta ubicata a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, 57	76
Regolarità edilizia	77
Bene N° 7 - Deposito ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, CM	77
Bene N° 8 - Deposito ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, CM	78
Bene N° 9 - Villetta ubicata a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, 57	78
Vincoli od oneri condominiali.....	79
Bene N° 7 - Deposito ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, CM	79
Bene N° 8 - Deposito ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, CM	79
Bene N° 9 - Villetta ubicata a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, 57	80
Lotto 4	80
Completezza documentazione ex art. 567.....	80
Bene N° 10 - Villa ubicata a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, 57B	80
Bene N° 11 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, 57B.....	80
Titolarità	81
Bene N° 10 - Villa ubicata a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, 57B	81
Bene N° 11 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, 57B.....	81
Confini	81
Bene N° 10 - Villa ubicata a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, 57B	81
Bene N° 11 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, 57B.....	81
Consistenza.....	82
Bene N° 10 - Villa ubicata a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, 57B	82



Bene N° 11 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, 57B.....	82
Cronistoria Dati Catastali.....	82
Bene N° 10 - Villa ubicata a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, 57B	82
Bene N° 11 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, 57B.....	83
Dati Catastali	83
Bene N° 10 - Villa ubicata a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, 57B	83
Bene N° 11 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, 57B.....	84
Stato conservativo	84
Bene N° 10 - Villa ubicata a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, 57B	84
Bene N° 11 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, 57B.....	85
Parti Comuni.....	85
Bene N° 10 - Villa ubicata a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, 57B	85
Bene N° 11 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, 57B.....	85
Servitù, censo, livello, usi civici.....	85
Bene N° 10 - Villa ubicata a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, 57B	85
Bene N° 11 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, 57B.....	85
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	85
Bene N° 10 - Villa ubicata a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, 57B	85
Bene N° 11 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, 57B.....	86
Stato di occupazione.....	86
Bene N° 10 - Villa ubicata a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, 57B	86
Bene N° 11 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, 57B.....	86
Provenienze Ventennali	87
Bene N° 10 - Villa ubicata a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, 57B	87
Bene N° 11 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, 57B.....	87
Formalità pregiudizievoli	88
Bene N° 10 - Villa ubicata a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, 57B	88
Bene N° 11 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, 57B.....	89
Normativa urbanistica	90
Bene N° 10 - Villa ubicata a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, 57B	90
Bene N° 11 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, 57B.....	91
Regolarità edilizia	91



Bene N° 10 - Villa ubicata a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, 57B	91
Bene N° 11 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, 57B.....	92
Vincoli od oneri condominiali.....	94
Bene N° 10 - Villa ubicata a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, 57B	94
Bene N° 11 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, 57B.....	94
Lotto 5	94
Completezza documentazione ex art. 567.....	94
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi.....	94
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi.....	94
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi.....	95
Titolarità	95
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi.....	95
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi.....	95
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi.....	96
Confini.....	96
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi.....	96
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi.....	96
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi.....	96
Consistenza.....	97
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi.....	97
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi.....	97
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi.....	97
Cronistoria Dati Catastali.....	97
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi.....	98
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi.....	98
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi.....	98
Dati Catastali	98
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi.....	98
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi.....	99
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi.....	99
Stato conservativo	99
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi.....	99



Bene N° 13 - Terreno ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi	99
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi	100
Servitù, censo, livello, usi civici	100
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi	100
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi	100
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi	100
Caratteristiche costruttive prevalenti	100
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi	100
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi	100
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi	100
Stato di occupazione	100
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi	100
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi	101
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi	101
Provenienze Ventennali.....	101
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi	101
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi	102
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi	102
Formalità pregiudizievoli.....	103
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi	103
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi	104
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi	104
Normativa urbanistica.....	105
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi	105
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi	106
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi	107
Vincoli od oneri condominiali.....	108
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi	108
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi	108
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi	108
Stima / Formazione lotti	109
Lotto 1	109



Lotto 2	110
Lotto 3	111
Lotto 4	112
Lotto 5	113
Riserve e particolarità da segnalare.....	114
Riepilogo bando d'asta.....	116
Lotto 1	116
Lotto 2	118
Lotto 3	119
Lotto 4	121
Lotto 5	123
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 21/2023 del R.G.E.	126
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 83.000,00	126
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 121.000,00	127
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 51.000,00	128
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 105.000,00	129
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 40.000,00	130
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	132
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, 8	132
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, 6A	133
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, 6	133
Bene N° 4 - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, CM	134
Bene N° 5 - Stalla ubicata a Suzzara (MN) - Strada Provinciale 52, CM	135
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Suzzara (MN) - Strada Provinciale 52, CM	136
Bene N° 7 - Deposito ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, CM	136
Bene N° 8 - Deposito ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, CM	137
Bene N° 9 - Villetta ubicata a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, 57	137
Bene N° 10 - Villa ubicata a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, 57B	138
Bene N° 11 - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, 57B	139
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi	140
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi	140
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi	141



INCARICO

All'udienza del 15/03/2023, il sottoscritto Geom. Rossato Rudi, con studio in Vicolo Campana, 6 - 46100 - Mantova (MN), email rudi_rossato@vodafone.it, PEC rudi.rossato@geopec.it, Tel. 339 7046902, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/03/2023 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 Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, 8
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, 6A
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, 6
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, CM
- **Bene N° 5** - Stalla ubicata a Suzzara (MN) - Strada Provinciale 52, CM
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Suzzara (MN) - Strada Provinciale 52, CM
- **Bene N° 7** - Deposito ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, CM
- **Bene N° 8** - Deposito ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, CM
- **Bene N° 9** - Villetta ubicata a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, 57
- **Bene N° 10** - Villa ubicata a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, 57B
- **Bene N° 11** - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, 57B
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi
- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - STRADA SACCHETTA, 8

Trattasi di appartamento al piano terra con area cortiva esclusiva su 2 lati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - STRADA SACCHETTA, 6A

Trattasi di deposito al piano terra con area cortiva esclusiva su 2 lati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - STRADA SACCHETTA, 6

Trattasi di appartamento al piano primo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - STRADA SACCHETTA, CM

Trattasi di autorimessa al piano terra.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 5 - STALLA UBICATA A SUZZARA (MN) - STRADA PROVINCIALE 52, CM

Trattasi di stalle al piano terra con area cortiva esclusiva su 4 lati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e



finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA PROVINCIALE 52, CM

Trattasi di terreno agricolo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 7 - DEPOSITO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, CM

Trattasi di deposito al piano terra con area cortiva esclusiva su 2 lati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 8 - DEPOSITO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, CM

Trattasi di deposito al piano terra con area cortiva esclusiva su un lato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 9 - VILLETTA UBICATA A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, 57

Trattasi di Abitazione al piano terra e primo con area cortiva esclusiva su 4 lati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

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

BENE N° 10 - VILLA UBICATA A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, 57B

Trattasi di Villa al piano terra con area cortiva esclusiva su 4 lati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, 57B

Trattasi di autorimessa al piano terra.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI

Trattasi di terreno agricolo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI

Trattasi di terreno agricolo.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI

Trattasi di terreno agricolo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, 8
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, 6A
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, 6
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, CM

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - STRADA SACCHETTA, 8

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

Si comunica che il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

- La Certificazione si estende per un periodo di almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulta essere proprietario.

- La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta priva delle visure catastali attuali e delle visure catastali storiche per gli immobili intestati che saranno allegate alla presente.



BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - STRADA SACCHETTA, 6A

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

Si comunica che il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

- La Certificazione si estende per un periodo di almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulta essere proprietario.

- La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta priva delle visure catastali attuali e delle visure catastali storiche per gli immobili intestati che saranno allegati alla presente.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - STRADA SACCHETTA, 6

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

Si comunica che il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

- La Certificazione si estende per un periodo di almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulta essere proprietario.

- La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta priva delle visure catastali attuali e delle visure catastali storiche per gli immobili intestati che saranno allegati alla presente.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - STRADA SACCHETTA, CM

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

Si comunica che il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

- La Certificazione si estende per un periodo di almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulta essere proprietario.

- La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta priva delle visure catastali attuali e delle visure catastali storiche per gli immobili intestati che saranno allegati alla presente.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - STRADA SACCHETTA, 8

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

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



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

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - STRADA SACCHETTA, 6A

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

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

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

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - STRADA SACCHETTA, 6

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

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

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

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



BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - STRADA SACCHETTA, CM

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

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

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

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

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - STRADA SACCHETTA, 8

L'unità abitativa, unitamente all'area cortiva esclusiva confina:

- A Nord con altre ragioni di cui ai mapp 281, stessa ragione di cui ai mapp 157 sub 1, mapp 157 sub 2 e mapp. 160 sub 4;
- Ad Est con stessa ragione di cui al mapp. 160 sub 4 e androne comune di cui al mapp. 160 sub 6 graffato con mapp. 210 sub 2;
- A Sud con la Strada Sacchetta e stessa ragione di cui all'area comune di cui al mapp. 160 sub 7;
- Ad Ovest con altra ragione di cui al mapp. 156.

Salvo più precisi riferimenti in mappa e di fatto.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - STRADA SACCHETTA, 6A

L'unità, unitamente all'area cortiva esclusiva confina:

- A Nord con altra ragione di cui al mapp 281;
- Ad Est con altra ragione di cui al mapp. 348 e androne comune di cui al mapp. 160 sub 6 graffato con mapp. 210 sub 2;
- A Sud con stessa ragione di cui al mapp. 160 sub 3, 157 sub 1 androne comune di cui al mapp. 160 sub 6 graffato con mapp. 210 sub 2;
- Ad Ovest con stessa ragione di cui al mapp. 160 sub 3 e mapp. 157 sub 1.

Salvo più precisi riferimenti in mappa e di fatto.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - STRADA SACCHETTA, 6



L'unità abitativa confina:

- A Nord con affaccio su area della stessa ragione di cui al mapp. 160 sub 3;
- Ad Est con affaccio su stessa ragione androne comune di cui al mapp. 160 sub 6 graffato con mapp. 210 sub 2;
- A Sud con affaccio sulla Strada Sacchetta e stessa ragione di cui all'area di cui al mapp. 160 sub 7 e mapp 160 sub 3;
- Ad Ovest con altra ragione di cui al mapp. 156.

Salvo più precisi riferimenti in mappa e di fatto.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - STRADA SACCHETTA, CM

L'unità, confina:

- A Nord con stessa ragione di cui al mapp 160 sub 5;
- Ad Est con stessa ragione di cui al mapp. 160 sub 7;
- A Sud con stessa ragione di cui al mapp. 160 sub 7 e androne comune di cui al mapp. 160 sub 6 graffato con mapp. 210 sub 2;
- Ad Ovest con androne comune di cui al mapp. 160 sub 6 graffato con mapp. 210 sub 2.

Salvo più precisi riferimenti in mappa e di fatto.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - STRADA SACCHETTA, 8

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	103,00 mq	121,17 mq	1	121,17 mq	3,00 m	PT
Cantina	18,21 mq	20,23 mq	0,5	10,12 mq	3,20 m	PT
Area esclusiva	238,04 mq	238,04 mq	0,05	11,90 mq	0,00 m	PT
Totale superficie convenzionale:				143,19 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				143,19 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - STRADA SACCHETTA, 6A

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	100,25 mq	111,39 mq	1	111,39 mq	3,30 m	PT
Area esclusiva	204,35 mq	204,35 mq	0,05	10,22 mq	0,00 m	PT



Totale superficie convenzionale:	121,61 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	121,61 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - STRADA SACCHETTA, 6

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	96,43 mq	113,45 mq	1	113,45 mq	3,00 m	P1
Servizi PT	7,45 mq	8,77 mq	0,5	4,38 mq	2,40 m	PT
Terrazza e Balcone	18,35 mq	18,35 mq	0,25	4,59 mq	0,00 m	P1
Totale superficie convenzionale:				122,42 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				122,42 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - STRADA SACCHETTA, CM

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	67,42 mq	74,91 mq	0,5	37,45 mq	5,20 m	PT
Portico	8,31 mq	8,31 mq	0,25	2,08 mq	0,00 m	PT
Totale superficie convenzionale:				39,53 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				39,53 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - STRADA SACCHETTA, 8

Periodo	Proprietà	Dati catastali



Dal 20/03/1992 al 03/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 157 Categoria D8 Cl.U Rendita € 697,88
Dal 03/12/2007 al 15/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 157, Sub. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 132 mq Rendita € 193,15 Piano PT Graffato 160-3
Dal 15/01/2024 al 01/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 157, Sub. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 126 mq Rendita € 193,15 Piano PT Graffato 160-3

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - STRADA SACCHETTA, 6A

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/03/1992 al 03/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 157 Categoria D8 Cl.U Rendita € 697,88
Dal 03/12/2007 al 15/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 157, Sub. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 100 Superficie catastale 129 mq Rendita € 98,13 Piano PT Graffato 160-5
Dal 15/01/2024 al 01/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 157, Sub. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 101 Superficie catastale 133 mq Rendita € 99,11 Piano PT Graffato 160-5

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - STRADA SACCHETTA, 6

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/03/1992 al 03/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 157 Categoria D8 Cl.U Rendita € 697,88
Dal 03/12/2007 al 15/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 160, Sub. 4 Categoria A3



		Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 128 mq Rendita € 228,27 Piano PT-P1
Dal 15/01/2024 al 01/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 160, Sub. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 Superficie catastale 120 mq Rendita € 228,27 Piano PT-P1

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - STRADA SACCHETTA, CM

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/03/1992 al 03/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 157 Categoria D8 Cl.U Rendita € 697,88
Dal 03/12/2007 al 15/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 210, Sub. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 66 Superficie catastale 74 mq Rendita € 139,75 Piano PT
Dal 15/01/2024 al 01/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 210, Sub. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 66 Superficie catastale 74 mq Rendita € 139,75 Piano PT

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - STRADA SACCHETTA, 8

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	157	1		A3	3	5,5	126 mq	193,15 €	PT	160-3

Corrispondenza catastale



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

Durante il sopralluogo si sono rilevate diverse difformità fra lo stato attuale e quanto rappresentato in planimetria catastale. Nella planimetria catastale infatti si evidenziano alcune difformità relative al posizionamento di serramenti esterni ed interni, la mancata indicazione di una apertura fra cucina e pranzo e la mancata rappresentazione di una piccola parete nella lavanderia. Si sono verificate inoltre l'errata indicazione di alcune altezze interne di alcuni locali.

Per questi motivi si è provveduto a depositare DOCFA di variazione catastale per poter dichiarare la piena conformità catastale.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - STRADA SACCHETTA, 6A

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	157	2		C2	3	101	133 mq	99,11 €	PT	160-5

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo si sono rilevate diverse difformità fra lo stato attuale e quanto rappresentato in planimetria catastale. Nella planimetria catastale infatti si evidenziava l'esistenza di una porta di collegamento con l'area esclusiva adiacente contrariamente alla finestra rinvenuta in sede di sopralluogo.

Per questi motivi si è provveduto a depositare DOCFA di variazione catastale per poter dichiarare la piena conformità catastale.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - STRADA SACCHETTA, 6

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	160	4		A3	3	6,5	120 mq	228,27 €	PT-P1	



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo si sono rilevate diverse difformità fra lo stato attuale e quanto rappresentato in planimetria catastale. Nella planimetria catastale infatti si evidenziano alcune difformità relative al posizionamento di serramenti esterni ed interni.

Per questi motivi si è provveduto a depositare DOCFA di variazione catastale per poter dichiarare la piena conformità catastale.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - STRADA SACCHETTA, CM

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	210	1		C6	1	66	74 mq	139,75 €	PT	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo si sono rilevate diverse difformità fra lo stato attuale e quanto rappresentato in planimetria catastale. Nella planimetria catastale infatti si evidenziava l'errata indicazione delle altezze interne del locale.

Per questi motivi si è provveduto a depositare DOCFA di variazione catastale per poter dichiarare la piena conformità catastale.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - STRADA SACCHETTA, 8

L'unità si presenta ad oggi in mediocre stato conservativo.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - STRADA SACCHETTA, 6A

L'unità si presenta ad oggi in mediocre stato conservativo.



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - STRADA SACCHETTA, 6

L'unità si presenta ad oggi in mediocre stato conservativo.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - STRADA SACCHETTA, CM

L'unità si presenta ad oggi in mediocre stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - STRADA SACCHETTA, 8

Seppur l'immobile non rientri in contesto condominiale si evidenziano alcune parti in comune con altri parti dell'immobile quali la copertura del fabbricato abitativo e la copertura del deposito.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - STRADA SACCHETTA, 6A

Seppur l'immobile non rientri in contesto condominiale si evidenziano alcune parti in comune con altri parti dell'immobile quali la copertura del fabbricato, alcuni passaggi impiantistici e l'androne comune di ingresso con l'area in fregio alla Strada Sacchetta.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - STRADA SACCHETTA, 6

Seppur l'immobile non rientri in contesto condominiale si evidenziano alcune parti in comune con altri parti dell'immobile quali la copertura del fabbricato, alcuni passaggi impiantistici e l'androne comune di ingresso con l'area in fregio alla Strada Sacchetta.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - STRADA SACCHETTA, CM

Seppur l'immobile non rientri in contesto condominiale si evidenziano alcune parti in comune con altri parti dell'immobile quali la copertura del fabbricato, alcuni passaggi impiantistici e l'area comune in fregio alla Strada Sacchetta.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - STRADA SACCHETTA, 8

Non si rilevano servitù, censi, livelli o usi civici trascritti sull'immobile oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - STRADA SACCHETTA, 6A

Non si rilevano servitù, censi, livelli o usi civici trascritti sull'immobile oggetto di pignoramento.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - STRADA SACCHETTA, 6



Non si rilevano servitù, censi, livelli o usi civici trascritti sull'immobile oggetto di pignoramento.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - STRADA SACCHETTA, CM

Non si rilevano servitù, censi, livelli o usi civici trascritti sull'immobile oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - STRADA SACCHETTA, 8

L'immobile residenziale si sviluppa su due piani fuori terra. L'oggetto di valutazione è composto al piano terra da: ingresso, cucina abitabile, sala da pranzo, lavanderia, un bagno e due camera matrimoniali. Pertinenziale all'unità, si trova una piccola cantina in fabbricato adiacente, una piccola area esclusiva sul fronte e una ampia area esclusiva posta sul retro. Il fabbricato possiede struttura in elevazione portante costituita da travi e pilastri in c.a. con murature di mattoni di laterizio intonacati ambo i lati, solaio interpiano in latero cemento e struttura di copertura in latero cemento, con sovrastante finitura parte in tegole marsigliesi e parte in coppi. La piccola cantina denota una copertura in lastre ondulate in fibrocemento tipo Eternit. Le divisorie interne sono intonacate con finitura al civile. Le linee elettriche in sottotraccia con punti luce a soffitto ed a parete di tipo semplice fatta eccezione per alcuni collegamenti lasciati esterni al muro senza alcuna protezione e per l'impianto elettrico della lavanderia lasciato fuori traccia, convogliate in canaline in pvc. Prese da 10A in ogni locale. L'unità possiede impianto di riscaldamento costituito da radiatori distribuiti nelle camere ma ad oggi non risulta essere installata una caldaia che si presume fosse posizionata nella lavanderia. La produzione di acqua calda veniva gestita con boiler a gas, installato nella caldaia, con tubazione di scarico fumi corrente all'interno del locale. Ad oggi l'unità è sprovvista di impianto di climatizzazione estiva. Pavimentazioni e rivestimenti in bicottura, di differente tipologia, dimensione e colore per ciascun ambiente. I serramenti esterni risultano realizzati parte in legno con vetro semplice e oscuri esterni in legno ad oscuramento e parte con serramenti in alluminio e vetro doppio e oscuri esterni in alluminio. Porta di ingresso non blindata in legno con controtelaio in alluminio e porte interne in legno. Sanitari e vasca da bagno in porcellana bianca vetusti ed in pessimo stato manutentivo. Si evidenziano segni di umidità capillare di risalita in più punti. L'area esterna risulta in parte pavimentata in battuto di cemento mentre le zone rimanenti sono lasciate a verde. L'area retrostante risulta delimitata in parte da una muretta bassa in c.a. con sovrastante recinzione metallica leggera, in parte dalle murature delle altre unità adiacenti ed in piccola parte priva di delimitazione fisica. L'area antistante l'immobile invece risulta definita con marciapiede in cemento e piccola area lasciata a verde il tutto delimitato da muretto di cinta con sovrastante recinzione metallica lavorata con piccolo cancello pedonale. Con riferimento a quanto sopra esposto, il tecnico può asserire che all'atto della visita, l'unità denota una tipologia delle finiture di mediocre qualità e uno stato di manutenzione e conservazione che può essere definito nel complesso "pessimo", come pure per gli impianti esistenti, sprovvisti di idonei certificati di conformità in quanto realizzati in epoca antecedente al '90.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - STRADA SACCHETTA, 6A

L'immobile destinato a deposito si sviluppa su un piano fuori terra. L'oggetto di valutazione è composto da un ampio spazio destinato a deposito. Pertinenziale all'unità una ampia area esclusiva posta parte sul retro e parte sul fianco. Il fabbricato possiede struttura in elevazione portante costituita da travi e pilastri in c.a. con murature di mattoni di laterizio intonacati ambo i lati, struttura di copertura in legno, con sovrastante finitura lastre ondulate di fibrocemento, con tutta probabilità di Eternit. Le divisorie interne sono intonacate con finitura al civile. Si evidenzia la presenza di un controsoffitto di lastre di polistirolo, posato su una struttura metallica in pessimo stato manutentivo ed in alcune parti già crollato. Le linee elettriche realizzate in fuori traccia con punti luce a soffitto ed a parete di tipo al neon. Prese da 10A distribuite nell'ambiente. L'unità ad



oggi risulta sprovvista di impianti per la gestione della climatizzazione e per la produzione di acqua calda sanitaria. Pavimentazione in battuto di cemento. I serramenti esterni risultano realizzati in ferro e vetro semplice prive di sistemi oscuranti. Porta di ingresso non blindata in ferro. Si evidenzia il cedimento della controsoffittatura in diversi punti del deposito e lo spostamento di alcune lastre ondulate di eternit a copertura dell'unità. L'area esterna risulta in parte pavimentata in battuto di cemento mentre le zone rimanenti sono lasciate a verde. L'area retrostante risulta delimitata in parte da una muretta bassa in c.a. con sovrastante recinzione metallica leggera. L'accesso all'unità avviene tramite l'androne comune con accesso carraio dalla Strada Sacchetta.

Con riferimento a quanto sopra esposto, il tecnico può asserire che all'atto della visita, l'unità denota una tipologia delle finiture di mediocre qualità e uno stato di manutenzione e conservazione che può essere definito nel complesso "pessimo", come pure per gli impianti esistenti, sprovvisti di idonei certificati di conformità in quanto realizzati in epoca antecedente al '90.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - STRADA SACCHETTA, 6

L'immobile residenziale si sviluppa su due piani fuori terra. L'oggetto di valutazione è composto al piano primo da: ingresso, cucina abitabile, disimpegno, un bagno, tre camere matrimoniali, una terrazza e un balcone fronte strada. Si accede all'unità tramite una scala in ferro esterna posta nell'androne comune. Pertinenziale all'unità, si trovano due piccoli locali al piano terra destinati a centrale termica e lavanderia. Il fabbricato possiede struttura in elevazione portante costituita da travi e pilastri in c.a. con murature di mattoni di laterizio intonacati ambo i lati, solaio interpiano in latero cemento e struttura di copertura in latero cemento, con sovrastante finitura parte in tegole marsigliesi e parte in coppi. La terrazza risulta ad oggi chiusa con pannelli ondulati in vetroresina. Le divisorie interne sono intonacate con finitura al civile. Le linee elettriche in sottotraccia con punti luce a soffitto ed a parete di tipo semplice fatta eccezione per alcuni collegamenti lasciati esterni al muro senza alcuna protezione e per l'impianto elettrico della lavanderia lasciato fuori traccia, convogliate in canaline in pvc. Prese da 10A in ogni locale. L'unità possiede impianto di riscaldamento costituito da radiatori distribuiti nelle camere e produzione di acqua calda sanitaria con generatore vetusto a basamento installato nella piccola centrale termica al piano terra. Ad oggi l'unità è sprovvista di impianto di climatizzazione estiva. Pavimentazioni e rivestimenti in bicottura, di differente tipologia, dimensione e colore per alcuni ambienti. I serramenti esterni risultano realizzati parte in legno con vetro semplice e oscuri esterni in legno ad oscuramento e parte con serramenti in alluminio e vetro doppio e oscuri esterni in alluminio. Porta di ingresso non blindata in alluminio e porte interne in legno. Sanitari e vasca da bagno in porcellana bianca vetusti ed in pessimo stato manutentivo.

Con riferimento a quanto sopra esposto, il tecnico può asserire che all'atto della visita, l'unità denota una tipologia delle finiture di mediocre qualità e uno stato di manutenzione e conservazione che può essere definito nel complesso "pessimo", come pure per gli impianti esistenti, sprovvisti di idonei certificati di conformità in quanto realizzati in epoca antecedente al '90.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - STRADA SACCHETTA, CM

L'immobile destinato a autorimessa si sviluppa su un piano fuori terra. L'oggetto di valutazione è composto da un ampio spazio destinato a autorimessa. Pertinenziale all'unità un piccolo portico antistante l'ingresso carraio. Il fabbricato possiede struttura in elevazione portante costituita da travi e pilastri in c.a. con murature di mattoni di laterizio intonacati ambo i lati, struttura di copertura in latero cemento, con sovrastante finitura con tegole marsigliesi. Le linee elettriche realizzate in fuori traccia con punti luce sospesi di tipo al neon. Prese da 10A distribuite nell'ambiente. L'unità ad oggi risulta sprovvista di impianti per la gestione della climatizzazione e per la produzione di acqua calda sanitaria. Pavimentazione parte in battuto di cemento e parte in mattonelle in bicottura. I serramenti esterni risultano realizzati in ferro e vetro semplice privi di sistemi oscuranti. Portone di ingresso in legno. Si evidenziano diversi segni di umidità capillare in diversi punti del fabbricato.

Con riferimento a quanto sopra esposto, il tecnico può asserire che all'atto della visita, l'unità denota una tipologia delle finiture di mediocre qualità e uno stato di manutenzione e conservazione che può essere definito



nel complesso "pessimo", come pure per gli impianti esistenti, sprovvisti di idonei certificati di conformità in quanto realizzati in epoca antecedente al '90.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - STRADA SACCHETTA, 8

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - STRADA SACCHETTA, 6A

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - STRADA SACCHETTA, 6

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - STRADA SACCHETTA, CM

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - STRADA SACCHETTA, 8

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/09/2011	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		01/07/2011	106556	23496
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Mantova	21/09/2011	11523	7053
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

In riferimento alla provenienza in capo al Sig. Lasagna Adelelmo, deceduto in data 01/07/2011, si precisa che nel ventennio preso in esame, a partire dalla data di trascrizione del pignoramento, non si rilevano ulteriori formalità aventi per oggetto l'immobile oggetto di esecuzione.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - STRADA SACCHETTA, 6A

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/09/2011	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/07/2011	106556	23496
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	21/09/2011	11523	7053
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In riferimento alla provenienza in capo al Sig. Lasagna Adelelmo, deceduto in data 01/07/2011, si precisa che nel ventennio preso in esame, a partire dalla data di trascrizione del pignoramento, non si rilevano ulteriori formalità aventi per oggetto l'immobile oggetto di esecuzione.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - STRADA SACCHETTA, 6

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/09/2011	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/07/2011	106556	23496
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	21/09/2011	11523	7053
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

In riferimento alla provenienza in capo al Sig. Lasagna Adelelmo, deceduto in data 01/07/2011, si precisa che nel ventennio preso in esame, a partire dalla data di trascrizione del pignoramento, non si rilevano ulteriori formalità aventi per oggetto l'immobile oggetto di esecuzione.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - STRADA SACCHETTA, CM

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/09/2011	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/07/2011	106556	23496



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Mantova	21/09/2011	11523	7053
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

In riferimento alla provenienza in capo al Sig. Lasagna Adeelmo, deceduto in data 01/07/2011, si precisa che nel ventennio preso in esame, a partire dalla data di trascrizione del pignoramento, non si rilevano ulteriori formalità aventi per oggetto l'immobile oggetto di esecuzione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - STRADA SACCHETTA, 8

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 31/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a Mantova il 07/04/2014
 Reg. gen. 3303 - Reg. part. 398
 Quota: 1/1
 Importo: € 300.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 360.187,91
 Rogante: Tribunale di Mantova
 Data: 28/03/2014
 N° repertorio: 866
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Iscritto a Mantova il 11/12/2023



Reg. gen. 15252 - Reg. part. 2421
Quota: 1/1
Importo: € 144.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 80.000,00
Rogante: Natale Bellutti
Data: 09/01/2004
N° repertorio: 105892
N° raccolta: 17492

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Mantova il 06/02/2023
Reg. gen. 1199 - Reg. part. 897
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Mantova il 26/01/2024
Reg. gen. 1027 - Reg. part. 746
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Le imposte per la cancellazione di trascrizioni, iscrizioni e annotazioni sono a carico della procedura e vengono detratte in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, rimangono a carico dell'aggiudicatario solo gli onorari spettanti al delegato per l'espletamento di tali incombenze. Sono da considerarsi inoltre a carico della procedura gli oneri fiscali, mentre gli onorari del delegato sono da considerarsi a carico dell'aggiudicatario.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - STRADA SACCHETTA, 6A

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 31/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Mantova il 07/04/2014
Reg. gen. 3303 - Reg. part. 398



Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 360.187,91
Rogante: Tribunale di Mantova
Data: 28/03/2014
N° repertorio: 866

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Mantova il 11/12/2023
Reg. gen. 15252 - Reg. part. 2421
Quota: 1/1
Importo: € 144.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 80.000,00
Rogante: Natale Bellutti
Data: 09/01/2004
N° repertorio: 105892
N° raccolta: 17492

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Mantova il 06/02/2023
Reg. gen. 1199 - Reg. part. 897
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Mantova il 26/01/2024
Reg. gen. 1027 - Reg. part. 746
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Le imposte per la cancellazione di trascrizioni, iscrizioni e annotazioni sono a carico della procedura e vengono detratte in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, rimangono a carico dell'aggiudicatario solo gli onorari spettanti al delegato per l'espletamento di tali incombenze. Sono da considerarsi inoltre a carico della procedura gli oneri fiscali, mentre gli onorari del delegato sono da considerarsi a carico dell'aggiudicatario.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - STRADA SACCHETTA, 6



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 31/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Mantova il 07/04/2014
Reg. gen. 3303 - Reg. part. 398
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 360.187,91
Rogante: Tribunale di Mantova
Data: 28/03/2014
N° repertorio: 866
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Mantova il 11/12/2023
Reg. gen. 15252 - Reg. part. 2421
Quota: 1/1
Importo: € 144.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 80.000,00
Rogante: Natale Bellutti
Data: 09/01/2004
N° repertorio: 105892
N° raccolta: 17492

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Mantova il 06/02/2023
Reg. gen. 1199 - Reg. part. 897
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Mantova il 26/01/2024
Reg. gen. 1027 - Reg. part. 746
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione



Le imposte per la cancellazione di trascrizioni, iscrizioni e annotazioni sono a carico della procedura e vengono detratte in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, rimangono a carico dell'aggiudicatario solo gli onorari spettanti al delegato per l'espletamento di tali incombenze. Sono da considerarsi inoltre a carico della procedura gli oneri fiscali, mentre gli onorari del delegato sono da considerarsi a carico dell'aggiudicatario.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - STRADA SACCHETTA, CM

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 31/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Mantova il 07/04/2014
Reg. gen. 3303 - Reg. part. 398
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 360.187,91
Rogante: Tribunale di Mantova
Data: 28/03/2014
N° repertorio: 866
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Mantova il 11/12/2023
Reg. gen. 15252 - Reg. part. 2421
Quota: 1/1
Importo: € 144.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 80.000,00
Rogante: Natale Bellutti
Data: 09/01/2004
N° repertorio: 105892
N° raccolta: 17492

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Mantova il 06/02/2023
Reg. gen. 1199 - Reg. part. 897
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Mantova il 26/01/2024



Reg. gen. 1027 - Reg. part. 746

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Le imposte per la cancellazione di trascrizioni, iscrizioni e annotazioni sono a carico della procedura e vengono detratte in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, rimangono a carico dell'aggiudicatario solo gli onorari spettanti al delegato per l'espletamento di tali incombenze. Sono da considerarsi inoltre a carico della procedura gli oneri fiscali, mentre gli onorari del delegato sono da considerarsi a carico dell'aggiudicatario.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - STRADA SACCHETTA, 8

Il comune di Pegognaga ha destinato la zona del fabbricato come:

Art. PdR 61 URBANIZZATO "B" PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A TRASFORMAZIONE LIBERA O COORDINATA 1. L'urbanizzato "B" è costituito dagli ambiti consolidati di epoca recente, a edificazione residenziale prevalentemente aperta di bassa, media o alta densità, come risultanti dal rilievo e dalle analisi preliminari della situazione esistente sul territorio. 2. Gli obiettivi delle trasformazioni, in caso di interventi singoli sono il mantenimento della situazione esistente; in caso di interventi coordinati, la trasformazione della tipologia insediativa ed edilizia per una migliore efficienza del sistema insediativo ed un migliore uso del territorio 3. Sono vietate le destinazioni agricole, produttive (con eccezione per le attività artigianali di servizio), le destinazioni commerciali della media dimensione; in tali ambiti è comunque vietato l'insediamento di attività che possono creare molestia alle funzioni presenti, con particolare riferimento alle funzioni residenziali. 4. Per il patrimonio edilizio esistente, l'attuazione avviene per trasformazione diretta, eventualmente convenzionata: per interventi su aree libere o liberate di superficie superiore ai 4.000 m² è in ogni caso richiesta la predisposizione di un piano attuativo o di un permesso di costruire convenzionato. 5. Su singoli edifici di tipologia riconducibile alla residenza mono-bifamiliare (villette singole isolate o case a schiera) sono ammesse con permesso di costruire semplice o convenzionato operazioni di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento comportanti il mantenimento della tipologia edilizia esistente, e con i seguenti indici: If max. 1,5 m³/m²; Rc max 40%; H massima di m. 9,00; distanze dai confini e fra i fabbricati come previsto 6. Nei lotti saturi o resisi tali è consentita la possibilità di ampliamento "una tantum" fino a un massimo del 20% della volumetria o della slp esistente, con un minimo sempre realizzabile di 150 m³ (o 50 mq) e possibile aumento dell'altezza esistente pari ad un piano abitabile, fino a un'altezza massima di 9 m. Tale possibilità è consentita previa sottoscrizione di convenzione notarile.

12. I parametri e indici quantitativi sono: If max = 2,00 m³/m², calcolato complessivamente sull'intera Sf disponibile Rc sull'intera superficie edificabile: 40% H massima di m. 12,50 pari a quattro piani abitabili 13. Sono ammesse compensazioni fra i singoli lotti: in tal caso sul singolo lotto non è comunque possibile superare i seguenti limiti: Incremento del 20% della volumetria preesistente If max = 2,00 m³/m² Rc: 40%.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - STRADA SACCHETTA, 6A



Il comune di Pegognaga ha destinato la zona del fabbricato come:

Art. PdR 61 URBANIZZATO "B" PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A TRASFORMAZIONE LIBERA O COORDINATA 1. L'urbanizzato "B" è costituito dagli ambiti consolidati di epoca recente, a edificazione residenziale prevalentemente aperta di bassa, media o alta densità, come risultanti dal rilievo e dalle analisi preliminari della situazione esistente sul territorio. 2. Gli obiettivi delle trasformazioni, in caso di interventi singoli sono il mantenimento della situazione esistente; in caso di interventi coordinati, la trasformazione della tipologia insediativa ed edilizia per una migliore efficienza del sistema insediativo ed un migliore uso del territorio 3. Sono vietate le destinazioni agricole, produttive (con eccezione per le attività artigianali di servizio), le destinazioni commerciali della media dimensione; in tali ambiti è comunque vietato l'insediamento di attività che possono creare molestia alle funzioni presenti, con particolare riferimento alle funzioni residenziali. 4. Per il patrimonio edilizio esistente, l'attuazione avviene per trasformazione diretta, eventualmente convenzionata: per interventi su aree libere o liberate di superficie superiore ai 4.000 m² è in ogni caso richiesta la predisposizione di un piano attuativo o di un permesso di costruire convenzionato. 5. Su singoli edifici di tipologia riconducibile alla residenza mono-bifamiliare (villette singole isolate o case a schiera) sono ammesse con permesso di costruire semplice o convenzionato operazioni di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento comportanti il mantenimento della tipologia edilizia esistente, e con i seguenti indici: If max. 1,5 m³/m²; Rc max 40%; H massima di m. 9,00; distanze dai confini e fra i fabbricati come previsto 6. Nei lotti saturi o resisi tali è consentita la possibilità di ampliamento "una tantum" fino a un massimo del 20% della volumetria o della slp esistente, con un minimo sempre realizzabile di 150 m³ (o 50 mq) e possibile aumento dell'altezza esistente pari ad un piano abitabile, fino a un'altezza massima di 9 m. Tale possibilità è consentita previa sottoscrizione di convenzione notarile.

12. I parametri e indici quantitativi sono: If max = 2,00 m³/m², calcolato complessivamente sull'intera Sf disponibile Rc sull'intera superficie edificabile: 40% H massima di m. 12,50 pari a quattro piani abitabili 13. Sono ammesse compensazioni fra i singoli lotti: in tal caso sul singolo lotto non è comunque possibile superare i seguenti limiti: Incremento del 20% della volumetria preesistente If max = 2,00 m³/m² Rc: 40%.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - STRADA SACCHETTA, 6

Il comune di Pegognaga ha destinato la zona del fabbricato come:

Art. PdR 61 URBANIZZATO "B" PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A TRASFORMAZIONE LIBERA O COORDINATA 1. L'urbanizzato "B" è costituito dagli ambiti consolidati di epoca recente, a edificazione residenziale prevalentemente aperta di bassa, media o alta densità, come risultanti dal rilievo e dalle analisi preliminari della situazione esistente sul territorio. 2. Gli obiettivi delle trasformazioni, in caso di interventi singoli sono il mantenimento della situazione esistente; in caso di interventi coordinati, la trasformazione della tipologia insediativa ed edilizia per una migliore efficienza del sistema insediativo ed un migliore uso del territorio 3. Sono vietate le destinazioni agricole, produttive (con eccezione per le attività artigianali di servizio), le destinazioni commerciali della media dimensione; in tali ambiti è comunque vietato l'insediamento di attività che possono creare molestia alle funzioni presenti, con particolare riferimento alle funzioni residenziali. 4. Per il patrimonio edilizio esistente, l'attuazione avviene per trasformazione diretta, eventualmente convenzionata: per interventi su aree libere o liberate di superficie superiore ai 4.000 m² è in ogni caso richiesta la predisposizione di un piano attuativo o di un permesso di costruire convenzionato. 5. Su singoli edifici di tipologia riconducibile alla residenza mono-bifamiliare (villette singole isolate o case a schiera) sono ammesse con permesso di costruire semplice o convenzionato operazioni di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento comportanti il mantenimento della tipologia edilizia esistente, e con i seguenti indici: If max. 1,5 m³/m²; Rc max 40%; H massima di m. 9,00; distanze dai confini e fra i fabbricati come previsto 6. Nei lotti saturi o resisi tali è consentita la possibilità di ampliamento "una tantum" fino a un massimo del 20% della volumetria o della slp esistente, con un minimo sempre realizzabile di 150 m³ (o 50 mq) e possibile aumento dell'altezza esistente pari ad un piano abitabile, fino a un'altezza massima di 9 m. Tale possibilità è consentita previa sottoscrizione di convenzione notarile.



12. I parametri e indici quantitativi sono: If max = 2,00 m³/m², calcolato complessivamente sull'intera Sf disponibile Rc sull'intera superficie edificabile: 40% H massima di m. 12,50 pari a quattro piani abitabili 13. Sono ammesse compensazioni fra i singoli lotti: in tal caso sul singolo lotto non è comunque possibile superare i seguenti limiti: Incremento del 20% della volumetria preesistente If max = 2,00 m³/m² Rc: 40%.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - STRADA SACCHETTA, CM

Il comune di Pegognaga ha destinato la zona del fabbricato come:

Art. PdR 61 URBANIZZATO "B" PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A TRASFORMAZIONE LIBERA O COORDINATA 1. L'urbanizzato "B" è costituito dagli ambiti consolidati di epoca recente, a edificazione residenziale prevalentemente aperta di bassa, media o alta densità, come risultanti dal rilievo e dalle analisi preliminari della situazione esistente sul territorio. 2. Gli obiettivi delle trasformazioni, in caso di interventi singoli sono il mantenimento della situazione esistente; in caso di interventi coordinati, la trasformazione della tipologia insediativa ed edilizia per una migliore efficienza del sistema insediativo ed un migliore uso del territorio 3. Sono vietate le destinazioni agricole, produttive (con eccezione per le attività artigianali di servizio), le destinazioni commerciali della media dimensione; in tali ambiti è comunque vietato l'insediamento di attività che possono creare molestia alle funzioni presenti, con particolare riferimento alle funzioni residenziali. 4. Per il patrimonio edilizio esistente, l'attuazione avviene per trasformazione diretta, eventualmente convenzionata: per interventi su aree libere o liberate di superficie superiore ai 4.000 m² è in ogni caso richiesta la predisposizione di un piano attuativo o di un permesso di costruire convenzionato. 5. Su singoli edifici di tipologia riconducibile alla residenza mono-bifamiliare (villette singole isolate o case a schiera) sono ammesse con permesso di costruire semplice o convenzionato operazioni di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento comportanti il mantenimento della tipologia edilizia esistente, e con i seguenti indici: If max. 1,5 m³/m²; Rc max 40%; H massima di m. 9,00; distanze dai confini e fra i fabbricati come previsto 6. Nei lotti saturi o resisi tali è consentita la possibilità di ampliamento "una tantum" fino a un massimo del 20% della volumetria o della slp esistente, con un minimo sempre realizzabile di 150 m³ (o 50 mq) e possibile aumento dell'altezza esistente pari ad un piano abitabile, fino a un'altezza massima di 9 m. Tale possibilità è consentita previa sottoscrizione di convenzione notarile.

12. I parametri e indici quantitativi sono: If max = 2,00 m³/m², calcolato complessivamente sull'intera Sf disponibile Rc sull'intera superficie edificabile: 40% H massima di m. 12,50 pari a quattro piani abitabili 13. Sono ammesse compensazioni fra i singoli lotti: in tal caso sul singolo lotto non è comunque possibile superare i seguenti limiti: Incremento del 20% della volumetria preesistente If max = 2,00 m³/m² Rc: 40%.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - STRADA SACCHETTA, 8

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

Dalla ricerca effettuata presso il comune di Pegognaga, sono emersi i seguenti procedimenti:

- Licenza di costruzione per eseguire lavori di ristrutturazione n. 31 Prot. 1617 del 10/06/1974;
- Concessione per eseguire opere edilizia n. 87 Prot. 5427 del 04/04/1986 per il riattamento di casa di civile abitazione.



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.

Durante il sopralluogo sono emerse difformità relative a:

- Trasformazione del locale ripostiglio in lavanderia;
- Realizzazione di piccola parete divisoria nel locale lavanderia;
- Creazione della cantina all'interno del deposito antistante;
- Modifica del serramento esterno della cantina;

Per la pratica urbanistica, l'eventuale acquirente, dovrà depositare procedimento edilizio in sanatoria per l'intero fabbricato, per poter mantenere la situazione attuale. Per le modifiche che dovranno essere oggetto di sanatoria, si deve prevedere l'allegazione obbligatoria di Attestazione di Idoneità statica, da parte di professionista abilitato, in quanto le opere hanno interessato anche parti strutturali e le necessarie Dichiarazioni di conformità o le Dichiarazioni di rispondenza degli impianti esistenti ai sensi del D.M. 22/01/2008 n. 37 e s.m.i., in quanto gli stessi sono riconducibili all'era dell'edificazione, e per i quali non sono reperibili le rispettive Dichiarazioni di conformità.

Per l'intero iter urbanistico si stimano cautelativamente € 5.000,00 per i costi tecnici, € 3.000,00 per la redazione delle Dichiarazioni di rispondenza degli impianti e per la redazione di verifica statica e € 2.000,00 per gli oneri urbanistici salvo maggiori e più ampie indicazioni dell'ufficio tecnico del Comune di Pegognaga per tutte le opere sanabili.

Visto quanto sopra specificato e definito, l'onere complessivo da sostenere per la regolarizzazione urbanistica può essere stimato in 10.000,00€ (diecimila/00 euro).

Tutti i costi sopra riportati sono al netto di IVA e oneri accessori.

Quanto stimato e preventivato in modo raziocinante ai fini della procedura di richiesta di sanatoria dell'intervento, potrà essere confermato o disatteso unicamente con il deposito e conclusione dell'istanza di Permesso di Costruire in Sanatoria, in un confronto diretto con l'ufficio preposto del comune di Pegognaga.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - STRADA SACCHETTA, 6A

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

Dalla ricerca effettuata presso il comune di Pegognaga, sono emersi i seguenti procedimenti:

- Licenza di costruzione per eseguire lavori di ristrutturazione n. 31 Prot. 1617 del 10/06/1974;
- Concessione per eseguire opere edilizia n. 87 Prot. 5427 del 04/04/1986 per il riattamento di casa di civile abitazione.



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.

Durante il sopralluogo sono emerse difformità relative a:

- Creazione della cantina all'interno del deposito;
- Trasformazione della porta di accesso all'area antistante in finestra;
- Creazione di nuova porta di collegamento fra il deposito e l'androne comune.

Per la pratica urbanistica, l'eventuale acquirente, dovrà depositare procedimento edilizio in sanatoria per l'intero fabbricato, per poter mantenere la situazione attuale. Per le modifiche che dovranno essere oggetto di sanatoria, si deve prevedere l'allegazione obbligatoria di Attestazione di Idoneità statica, da parte di professionista abilitato, in quanto le opere hanno interessato anche parti strutturali e le necessarie Dichiarazioni di conformità o le Dichiarazioni di rispondenza degli impianti esistenti ai sensi del D.M. 22/01/2008 n. 37 e s.m.i., in quanto gli stessi sono riconducibili all'era dell'edificazione, e per i quali non sono reperibili le rispettive Dichiarazioni di conformità.

Per l'intero iter urbanistico si stimano cautelativamente € 5.000,00 per i costi tecnici, € 3.000,00 per la redazione delle Dichiarazioni di rispondenza degli impianti e per la redazione di verifica statica e € 2.000,00 per gli oneri urbanistici salvo maggiori e più ampie indicazioni dell'ufficio tecnico del Comune di Pegognaga per tutte le opere sanabili.

Visto quanto sopra specificato e definito, l'onere complessivo da sostenere per la regolarizzazione urbanistica può essere stimato in 10.000,00€ (diecimila/00 euro).
Tutti i costi sopra riportati sono al netto di IVA e oneri accessori.

Quanto stimato e preventivato in modo raziocinante ai fini della procedura di richiesta di sanatoria dell'intervento, potrà essere confermato o disatteso unicamente con il deposito e conclusione dell'istanza di Permesso di Costruire in Sanatoria, in un confronto diretto con l'ufficio preposto del comune di Pegognaga.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - STRADA SACCHETTA, 6

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

Dalla ricerca effettuata presso il comune di Pegognaga, sono emersi i seguenti procedimenti:

- Licenza di costruzione per eseguire lavori di ristrutturazione n. 31 Prot. 1617 del 10/06/1974;
- Concessione per eseguire opere edilizia n. 87 Prot. 5427 del 04/04/1986 per il riattamento di casa di civile abitazione.



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.

Durante il sopralluogo sono emerse difformità relative a:

- Costruzione di parete nel bagno;
- Realizzazione di finestra nel corridoio verso il cortile interno;
- Diverso posizionamento di alcune porta interne;
- Chiusura della terrazza con pannelli verticali e orizzontali in lastra ondulate in vetroresina;

Per la pratica urbanistica, l'eventuale acquirente, dovrà depositare procedimento edilizio in sanatoria per l'intero fabbricato, per poter mantenere la situazione attuale. Per le modifiche che dovranno essere oggetto di sanatoria, si deve prevedere l'allegazione obbligatoria di Attestazione di Idoneità statica, da parte di professionista abilitato, in quanto le opere hanno interessato anche parti strutturali e le necessarie Dichiarazioni di conformità o le Dichiarazioni di rispondenza degli impianti esistenti ai sensi del D.M. 22/01/2008 n. 37 e s.m.i., in quanto gli stessi sono riconducibili all'era dell'edificazione, e per i quali non sono reperibili le rispettive Dichiarazioni di conformità.

Per l'intero iter urbanistico si stimano cautelativamente € 5.000,00 per i costi tecnici, € 3.000,00 per la redazione delle Dichiarazioni di rispondenza degli impianti e per la redazione di verifica statica e € 2.000,00 per gli oneri urbanistici salvo maggiori e più ampie indicazioni dell'ufficio tecnico del Comune di Pegognaga per tutte le opere sanabili. La compartimentazione della terrazza con lastre ondulate in vetroresina non può essere mantenuta e quindi risulta da rimuovere a cura dell'acquirente. Costi di rimozione che si intendono ricompresi nella stima complessiva di spesa per la sanatoria del fabbricato.

Visto quanto sopra specificato e definito, l'onere complessivo da sostenere per la regolarizzazione urbanistica può essere stimato in 10.000,00€ (diecimila/00 euro).

Tutti i costi sopra riportati sono al netto di IVA e oneri accessori.

Quanto stimato e preventivato in modo raziocinante ai fini della procedura di richiesta di sanatoria dell'intervento, potrà essere confermato o disatteso unicamente con il deposito e conclusione dell'istanza di Permesso di Costruire in Sanatoria, in un confronto diretto con l'ufficio preposto del comune di Pegognaga.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - STRADA SACCHETTA, CM

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

Dalla ricerca effettuata presso il comune di Pegognaga, sono emersi i seguenti procedimenti:

- Licenza di costruzione per eseguire lavori di ristrutturazione n. 31 Prot. 1617 del 10/06/1974;



- Concessione per eseguire opere edilizia n. 87 Prot. 5427 del 04/04/1986 per il riattamento di casa di civile abitazione.

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.

Durante il sopralluogo è emersa una lieve difformità relativa a:

- Creazione di una piccola spalletta antistante l'ingresso carraio.

Per la pratica urbanistica, l'eventuale acquirente, dovrà depositare procedimento edilizio in sanatoria per l'intero fabbricato, per poter mantenere la situazione attuale. Per le modifiche che dovranno essere oggetto di sanatoria, si deve prevedere l'allegazione obbligatoria di Attestazione di Idoneità statica, da parte di professionista abilitato, in quanto le opere hanno interessato anche parti strutturali e le necessarie Dichiarazioni di conformità o le Dichiarazioni di rispondenza degli impianti esistenti ai sensi del D.M. 22/01/2008 n. 37 e s.m.i., in quanto gli stessi sono riconducibili all'era dell'edificazione, e per i quali non sono reperibili le rispettive Dichiarazioni di conformità.

Per l'intero iter urbanistico si stimano cautelativamente € 5.000,00 per i costi tecnici, € 3.000,00 per la redazione delle Dichiarazioni di rispondenza degli impianti e per la redazione di verifica statica e € 2.000,00 per gli oneri urbanistici salvo maggiori e più ampie indicazioni dell'ufficio tecnico del Comune di Pegognaga per tutte le opere sanabili.

Visto quanto sopra specificato e definito, l'onere complessivo da sostenere per la regolarizzazione urbanistica può essere stimato in 10.000,00€ (diecimila/00 euro).

Tutti i costi sopra riportati sono al netto di IVA e oneri accessori.

Quanto stimato e preventivato in modo raziocinante ai fini della procedura di richiesta di sanatoria dell'intervento, potrà essere confermato o disatteso unicamente con il deposito e conclusione dell'istanza di Permesso di Costruire in Sanatoria, in un confronto diretto con l'ufficio preposto del comune di Pegognaga.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - STRADA SACCHETTA, 8

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - STRADA SACCHETTA, 6A

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - STRADA SACCHETTA, 6

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - STRADA SACCHETTA, CM

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Stalla ubicata a Suzzara (MN) - Strada Provinciale 52, CM
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Suzzara (MN) - Strada Provinciale 52, CM

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 5 - STALLA UBICATA A SUZZARA (MN) - STRADA PROVINCIALE 52, CM

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

Si comunica che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

- La Certificazione si estende per un periodo di almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulta essere proprietario.



- La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta priva delle visure catastali attuali e delle visure catastali storiche per gli immobili intestati che saranno allegate alla presente.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA PROVINCIALE 52, CM

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

Si comunica che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

- La Certificazione si estende per un periodo di almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulta essere proprietario.

- La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta priva delle visure catastali attuali e delle visure catastali storiche per gli immobili intestati che saranno allegate alla presente.

TITOLARITÀ

BENE N° 5 - STALLA UBICATA A SUZZARA (MN) - STRADA PROVINCIALE 52, CM

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

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

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

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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA PROVINCIALE 52, CM

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

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



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

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

CONFINI

BENE N° 5 - STALLA UBICATA A SUZZARA (MN) - STRADA PROVINCIALE 52, CM

L'unità, unitamente all'area cortiva esclusiva confina:

- A Nord con fossato;
- Ad Est con altra ragione di cui al mapp. 3;
- A Sud con la Strada Provinciale 52;
- Ad Ovest con stessa ragione di cui al mapp. 122.

Salvo più precisi riferimenti in mappa e di fatto.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA PROVINCIALE 52, CM

Il Lotto di terreno confina:

- A Nord con fossato;
- Ad Est con stessa ragione di cui al mapp. 68;
- A Sud con la Strada Provinciale 52 e con altre ragioni di cui al mapp. 123;
- Ad Ovest con altre ragioni di cui ai mapp. 65 e 67.

Salvo più precisi riferimenti in mappa e di fatto.

CONSISTENZA

BENE N° 5 - STALLA UBICATA A SUZZARA (MN) - STRADA PROVINCIALE 52, CM

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Stalla	1219,48 mq	1434,68 mq	1	1434,68 mq	3,20 m	PT
Area esclusiva	2623,38 mq	2623,38 mq	0,05	131,17 mq	0,00 m	PT
Totale superficie convenzionale:				1565,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1565,85 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA PROVINCIALE 52, CM

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	6273,00 mq	6273,00 mq	1	6273,00 mq	0,00 m	PT
Totale superficie convenzionale:				6273,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6273,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 5 - STALLA UBICATA A SUZZARA (MN) - STRADA PROVINCIALE 52, CM

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/04/1987 al 08/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 68 Categoria D8 Piano PT
Dal 08/03/2007 al 27/11/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 68 Categoria D8 Rendita € 5.187,29 Piano PT
Dal 27/11/2009 al 01/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 68 Categoria D8 Rendita € 5.187,29 Piano PT
Dal 01/07/2011 al 01/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 68 Categoria D8 Rendita € 5.187,29 Piano PT

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA PROVINCIALE 52, CM

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/04/1987 al 25/11/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 66 Qualità Seminativo arborato Cl.1



		Superficie (ha are ca) 009500
Dal 25/11/2004 al 08/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 122 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 006273 Reddito dominicale € 88,63 Reddito agrario € 64,79
Dal 08/03/2007 al 27/11/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 122 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 006273 Reddito dominicale € 88,63 Reddito agrario € 64,79
Dal 27/11/2009 al 01/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 122 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 006273 Reddito dominicale € 88,63 Reddito agrario € 64,79
Dal 01/07/2011 al 01/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 122 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 006273 Reddito dominicale € 88,63 Reddito agrario € 64,79

DATI CATASTALI

BENE N° 5 - STALLA UBICATA A SUZZARA (MN) - STRADA PROVINCIALE 52, CM

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	68			D8				5187,29 €	PT	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo si sono rilevate diverse difformità fra lo stato attuale e quanto rappresentato in planimetria catastale. Nella planimetria catastale infatti si evidenziano diverse difformità relative al posizionamento di pareti interne divisorie e al posizionamento di serramenti interni ed esterni. Inoltre sono state rinvenute alcune tettoie che non sono mai state rappresentate.



Pur avendo rilevato tali difformità, avendo avuto modo di rilevare che vi sono alcuni abusi, fra cui la costruzione del corpo di fabbrica centrale, non sanabili, si ritiene di non dover redigere nuovo DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale, in quanto tali abusi saranno da rimuovere.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA PROVINCIALE 52, CM

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
20	122				Seminativo arborato	1	006273 mq	88,63 €	64,79 €	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 5 - STALLA UBICATA A SUZZARA (MN) - STRADA PROVINCIALE 52, CM

L'unità si presenta ad oggi in mediocre stato conservativo.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA PROVINCIALE 52, CM

Il lotto di terreno denota ad oggi uno stato di abbandono.

PARTI COMUNI

BENE N° 5 - STALLA UBICATA A SUZZARA (MN) - STRADA PROVINCIALE 52, CM

Non risultano esistenti parti in comune con altri lotti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 5 - STALLA UBICATA A SUZZARA (MN) - STRADA PROVINCIALE 52, CM

Non si rilevano servitù, censi, livelli o usi civici trascritti sull'immobile oggetto di pignoramento.



BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA PROVINCIALE 52, CM

Non si rilevano servitù, censi, livelli o usi civici trascritti sull'immobile oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5 - STALLA UBICATA A SUZZARA (MN) - STRADA PROVINCIALE 52, CM

L'immobile destinato a stalle si sviluppa su un piano fuori terra. L'oggetto di valutazione è composto da 3 corpi di fabbrica suddivisi internamente in diversi ambienti più piccoli. Pertinenziale all'unità una ampia area esclusiva che si estende sui 4 lati dell'immobile. Il fabbricato possiede struttura in elevazione portante costituita da murature di mattoni di cemento parzialmente intonacati ambo i lati, struttura di copertura in latero cemento, con sovrastante finitura in tegole marsigliesi per i due fabbricati laterali fatta eccezione per una porzione, definita superiormente con lastre grecate in lamiera. Il corpo di fabbrica centrale, che collega gli altri due, denota una struttura di copertura costituita da travi reticolari in ferro e sovrastanti pannelli ondulati in lastre di fibrocemento, con tutta probabilità in eternit. Le divisorie interne sono parzialmente intonacate con finitura al civile. Le linee elettriche realizzate in fuori traccia con punti luce a soffitto ed a parete di tipo al neon. Prese da 10A distribuite negli ambienti. L'unità ad oggi risulta sprovvista di impianti per la gestione della climatizzazione e per la produzione di acqua calda sanitaria. Pavimentazione in battuto di cemento. I serramenti esterni risultano realizzati in ferro e vetro semplice prive di sistemi oscuranti. Porte di accesso non blindate in ferro. Si evidenzia come all'interno degli ambienti risultino ancora presenti i cancelletti e le recinzioni di contenimento del bestiame, le corsi di raccolta di liquami, le pavimentazioni sopraelevate in legno e tutta l'attrezzatura che veniva utilizzata per la conduzione della stalla. Esternamente si trova un'ampia tettoia, adiacente al fabbricato ad ovest, avente struttura in ferro con pannelli tipo sandwich e altre tettoie minori, nelle vicinanze con struttura totalmente decadenti. L'area esterna risulta in parte pavimentata in battuto di cemento mentre le zone rimanenti sono lasciate a verde. L'area risulta delimitata per la parte fronte strada da una muretta bassa in c.a. con sovrastante recinzione metallica con relativo cancello carraio. Il lato ad est risulta delimitato solo da una muretta bassa in c.a., il lato a nord risulta delimitato dal fossato mentre il confine a ovest, vero il mappale 122, non denota alcuna delimitazione fisica.

Con riferimento a quanto sopra esposto, il tecnico può asserire che all'atto della visita, l'unità denota una tipologia delle finiture di scarsa qualità e uno stato di manutenzione e conservazione che può essere definito nel complesso "pessimo", come pure per gli impianti esistenti, sprovvisti di idonei certificati di conformità in quanto realizzati in epoca antecedente al '90.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA PROVINCIALE 52, CM

Trattasi di terreno agricolo ad oggi in totale stato di abbandono. Al momento del sopralluogo il lotto non risultava coltivato e/o mantenuto. Il lotto è pianeggiante con forma irregolare ma definite con angoli retti. Possiede accesso tramite il lotto adiacente destinato al fabbricato rurale. Al di sopra del lotto si trova una vasca per deiezioni di liquami, autorizzata dal Comune di Suzzara. Si precisa che stante lo stato vegetativo in totale abbandono, non è stato possibile riscontrare la conformità della vasca al progetto autorizzato dal Comune di Suzzara.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - STALLA UBICATA A SUZZARA (MN) - STRADA PROVINCIALE 52, CM

L'immobile risulta libero



L'immobile risulta occupato dalle attrezzature che venivano utilizzate per il funzionamento della stalla.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA PROVINCIALE 52, CM

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 5 - STALLA UBICATA A SUZZARA (MN) - STRADA PROVINCIALE 52, CM

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/04/1987 al 08/03/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Binelli	24/04/1987	46	347
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	03/01/1991	45	30
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/03/2007 al 27/11/2009	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mario Binelli	08/03/2007	99362	20060
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	16/03/2007	4607	2604
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/11/2009 al 01/07/2011	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mario Binelli	27/11/2009	103848	22282



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	04/12/2009	15364	8767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/07/2011	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/07/2011	106556	23496
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	21/09/2011	11523	7053
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA PROVINCIALE 52, CM

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/04/1987 al 08/03/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Binelli	24/04/1987	46	347
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	03/01/1991	45	30
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 08/03/2007 al 27/11/2009	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mario Binelli	08/03/2007	99362	20060
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	16/03/2007	4607	2604
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/11/2009 al 01/07/2011	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mario Binelli	27/11/2009	103848	22282
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	04/12/2009	15364	8767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/07/2011	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/07/2011	106556	23496
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	21/09/2011	11523	7053
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 5 - STALLA UBICATA A SUZZARA (MN) - STRADA PROVINCIALE 52, CM

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 31/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Mantova il 07/04/2014
Reg. gen. 3303 - Reg. part. 398
Quota: 1/3
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 360.187,91
Rogante: Tribunale di Mantova
Data: 28/03/2014
N° repertorio: 866

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Mantova il 06/02/2023
Reg. gen. 1199 - Reg. part. 897
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Le imposte per la cancellazione di trascrizioni, iscrizioni e annotazioni sono a carico della procedura e vengono detratte in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, rimangono a carico dell'aggiudicatario solo gli onorari spettanti al delegato per l'espletamento di tali incombenze. Sono da considerarsi inoltre a carico della procedura gli oneri fiscali, mentre gli onorari del delegato sono da considerarsi a carico dell'aggiudicatario.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA PROVINCIALE 52, CM

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 31/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a Mantova il 07/04/2014
 Reg. gen. 3303 - Reg. part. 398
 Quota: 1/3
 Importo: € 300.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 360.187,91
 Rogante: Tribunale di Mantova
 Data: 28/03/2014
 N° repertorio: 866

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
 Trascritto a Mantova il 06/02/2023
 Reg. gen. 1199 - Reg. part. 897
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Le imposte per la cancellazione di trascrizioni, iscrizioni e annotazioni sono a carico della procedura e vengono detratte in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, rimangono a carico dell'aggiudicatario solo gli onorari spettanti al delegato per l'espletamento di tali incombenze. Sono da considerarsi inoltre a carico della procedura gli oneri fiscali, mentre gli onorari del delegato sono da considerarsi a carico dell'aggiudicatario.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 5 - STALLA UBICATA A SUZZARA (MN) - STRADA PROVINCIALE 52, CM

Il comune di Suzzara ha destinato la zona del fabbricato come:

ARTICOLO 40 Ambiti produttivi ad orientamento agro-industriale

40.1. Definizione Trattasi di tessuti privi di carattere unitari frutto di iniziative puntuali dedicate alla produzione e commercializzazione dei prodotti agricoli e all'allevamento intensivo.

40.2. Obiettivi Garantire la permeanza dell'attività

40.3. Destinazioni funzionali **PRINCIPALE**: produzione industriale di trasformazione dei prodotti agricoli, allevamenti intensivi nel rispetto delle distanze previste dal Regolamento Locale d'Igiene. **COMPATIBILI E CORRELATE**: commercializzazione prodotti aziendali, produzione di attrezzature connesse all'attività agricola, depositi, stoccaggi, residenziale a diretto servizio dell'insediamento produttivo sino ad un massimo di due unità di 150 mq massimi di Slp cadauna **ESCLUSE**: tutte le attività e funzioni non attinenti la funzione definita come principale.



40.4. Utilizzabilità fondiaria U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,60 mq/mq

40.5. Modalità di intervento Intervento diretto per tutte le opere di manutenzione. Intervento sorretto da Permesso di Costruire Convenzionato per le opere di ristrutturazione e ampliamento riguardanti gli edifici a carattere produttivo (stalle e attrezzature connesse, lagoni di accumulo, ecc.) in cui l'Amministrazione si riserva la facoltà di concordare opere di mitigazione ambientale a schermatura di impianti, strutture edifici ad alto impatto ambientale (sili, lagoni, capannoni prefabbricati ecc.) anche già esistenti.

40.6. Altri indici e parametri R_c = rapporto di copertura massimo pari al 60% della Superficie fondiaria; R_p = rapporto di permeabilità minimo del suolo 15% della Superficie fondiaria, da mantenere a verde e con la messa a dimora di 1 albero ogni 400 mq di Sf ed 2 arbusti ogni 100 mq di Sf $H_{max} = m. 10,00$

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA PROVINCIALE 52, CM

Il comune di Suzzara ha destinato la zona del lotto di terreno in gran parte come:

ARTICOLO 31 - A01 Ambiti agricoli ad elevata valenza naturale e paesaggistica

31.1. Definizione Sono aree agricole a elevata valenza naturale e paesaggistica (ex. art. 68.2 PTCP). Trattasi di quelle parti del territorio rurale caratterizzate dalla presenza di elementi rilevanti di naturalità e dall'integrazione del sistema paesaggistico e ambientale e del relativo patrimonio storicoculturale e fisico-naturale con l'azione dell'uomo volta alla coltivazione e trasformazione del suolo. Sono da considerare aree agricole strategiche ai sensi dell'articolo 68 del PTCP

31.2. Obiettivi Verificare tutte le trasformazioni in modo da garantire il mantenimento ed il potenziamento delle funzioni paesistiche.

31.3. Destinazioni funzionali Si privilegiano le attività agricole, integrate da quelle compatibili (culturali, ricreative, ricettive con ristorazione e vendita di prodotti da agriturismo) per promuovere il ruolo multifunzionale delle imprese agricole. Ogni intervento dovrà essere verificato in modo da assicurare un corretto inserimento paesaggistico - ambientale da verificarsi in sede di Commissione per il Paesaggio.

31.4. Edificabilità Interventi ammissibili, indici e parametri: si assumono quelli stabiliti dell'art. 59 della L.R. 12/2005 e s.m.i.; $H_{massima} = m. 8,00$

31.5. Valutazione paesaggistica Tutti gli interventi su ammessi devono essere tutti soggetti a studio di valutazione paesaggistica.

ed in piccola parte come:

ARTICOLO 40 Ambiti produttivi ad orientamento agro-industriale

40.1. Definizione Trattasi di tessuti privi di carattere unitari frutto di iniziative puntuali dedicate alla produzione e commercializzazione dei prodotti agricoli e all'allevamento intensivo.

40.2. Obiettivi Garantire la permeanza dell'attività

40.3. Destinazioni funzionali **PRINCIPALE:** produzione industriale di trasformazione dei prodotti agricoli, allevamenti intensivi nel rispetto delle distanze previste dal Regolamento Locale d'Igiene. **COMPATIBILI E CORRELATE:** commercializzazione prodotti aziendali, produzione di attrezzature connesse all'attività agricola,



depositi, stoccaggi, residenziale a diretto servizio dell'insediamento produttivo sino ad un massimo di due unità di 150 mq massimi di Slp cadauna ESCLUSE: tutte le attività e funzioni non attinenti la funzione definita come principale.

40.4. Utilizzabilità fondiaria U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,60 mq/mq

40.5. Modalità di intervento Intervento diretto per tutte le opere di manutenzione. Intervento sorretto da Permesso di Costruire Convenzionato per le opere di ristrutturazione e ampliamento riguardanti gli edifici a carattere produttivo (stalle e attrezzature connesse, lagoni di accumulo, ecc.) in cui l'Amministrazione si riserva la facoltà di concordare opere di mitigazione ambientale a schermatura di impianti, strutture edifici ad alto impatto ambientale (sili, lagoni, capannoni prefabbricati ecc.) anche già esistenti.

40.6. Altri indici e parametri R_c = rapporto di copertura massimo pari al 60% della Superficie fondiaria; R_p = rapporto di permeabilità minimo del suolo 15% della Superficie fondiaria, da mantenere a verde e con la messa a dimora di 1 albero ogni 400 mq di Sf ed 2 arbusti ogni 100 mq di Sf H_{max} = m. 10,00

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 5 - STALLA UBICATA A SUZZARA (MN) - STRADA PROVINCIALE 52, CM

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

Dalla ricerca effettuata presso il comune di Suzzara, sono emersi i seguenti procedimenti:

- Nulla osta per esecuzione lavori edili Prot. UT/12924 del 18/02/1974 per la costruzione di un capannone per 126 vitelli e casa del custode;
- Rinnovo della Licenza di cui al prot. UT/12924 per la sola costruzione di un capannone per vitelli;
- Agibilità n. 33 del 07/12/1976 per il capannone ad uso stalla;
- Autorizzazione edilizia n. 1999/0028 Prot. 6343 del 16/02/1999 per la costruzione di vasche di stoccaggio deiezioni per allevamento bovini;
- Denuncia di inizio attività del 25/07/2000 Prot. 23199 in variante all'autorizzazione n. 1999/0028;
- Agibilità n. 2000/0041 Prot. 29918 del 05/10/2000 per vasca di stoccaggio deiezioni per allevamento bovini.

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.

Durante il sopralluogo sono emerse diverse e importanti difformità nel fabbricato in questione. La difformità più importante è relativa alla costruzione del corpo centrale del fabbricato senza alcuna autorizzazione. Di fatto, analizzando la documentazione messa a disposizione dal Comune di Suzzara, emerge che, l'ultimo stato assentito risale al 1976, dove si riscontravano due fabbricati staccati fra loro. Nelle pratiche successive invece si evidenziava la costruzione del corpo centrale, che collega le due parti laterali, come una costruzione già esistente e autorizzata. Analizzando inoltre l'ultimo stato approvato inoltre si evidenzia che veniva indicata una distanza fra i due fabbricati pari a 15 mt, contrariamente a quella riscontrata in mt. 12.50. La costruzione del corpo di fabbrica centrale ha per ovvi motivi, modificato tutti i serramenti esterni e parte della distribuzione interna dei due fabbricati autorizzati, in quanto i due lati dei capannoni non si affacciavano più sull'esterno ma verso un ambiente chiuso.

Si evidenzia inoltre come, tali immobili, per la loro particolare destinazione rurale, possono essere sanati con adeguato procedimento edilizio, solo da soggetti che attualmente possiedono i requisiti di ruralità, come indicato dall'ufficio tecnico del comune di Suzzara.

Per la pratica urbanistica, l'eventuale acquirente, dovrà depositare procedimento edilizio in sanatoria per l'intero fabbricato, per poter mantenere la situazione attuale. Per le modifiche che dovranno essere oggetto di sanatoria, si deve prevedere l'allegazione obbligatoria di Attestazione di Idoneità statica, da parte di professionista abilitato, in quanto le opere hanno interessato anche parti strutturali e le necessarie Dichiarazioni di conformità o le Dichiarazioni di rispondenza degli impianti esistenti ai sensi del D.M. 22/01/2008 n. 37 e s.m.i., in quanto gli stessi sono riconducibili all'era dell'edificazione, e per i quali non sono reperibili le rispettive Dichiarazioni di conformità.

Per l'intero iter urbanistico si stimano cautelativamente € 7.000,00 per i costi tecnici, € 5.000,00 per la redazione delle Dichiarazioni di rispondenza degli impianti e per la redazione di verifica statica, € 5.000,00 per gli oneri urbanistici salvo maggiori e più ampie indicazioni dell'ufficio tecnico del Comune di Suzzara per tutte le opere sanabili e € 5.000,00 per la demolizione delle tettoie e delle parti non sanabili.

Visto quanto sopra specificato e definito, l'onere complessivo da sostenere per la regolarizzazione urbanistica può essere stimato in 22.000,00€ (ventiduemila/00 euro).
Tutti i costi sopra riportati sono al netto di IVA e oneri accessori.

Quanto stimato e preventivato in modo raziocinante ai fini della procedura di richiesta di sanatoria dell'intervento, potrà essere confermato o disatteso unicamente con il deposito e conclusione dell'istanza di Permesso di Costruire in Sanatoria, in un confronto diretto con l'ufficio preposto del comune di Suzzara.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA PROVINCIALE 52, CM

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.

Dalla ricerca effettuata presso il comune di Suzzara, sono emersi i seguenti procedimenti:

- Autorizzazione edilizia n. 1999/0028 Prot. 6343 del 16/02/1999 per la costruzione di vasche di stoccaggio deiezioni per allevamento bovini;
- Denuncia di inizio attività del 25/07/2000 Prot. 23199 in variante all'autorizzazione n. 1999/0028;



- Agibilità n. 2000/0041 Prot. 29918 del 05/10/2000 per vasca di stoccaggio deiezioni per allevamento bovini.

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.

Durante il sopralluogo, stante la situazione del lotto in totale abbandono, non si è potuta riscontrare la piena conformità della vasca di stoccaggio rispetto a quanto autorizzato, in quanto la vegetazione ne impediva l'avvicinamento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 5 - STALLA UBICATA A SUZZARA (MN) - STRADA PROVINCIALE 52, CM

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA PROVINCIALE 52, CM

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Deposito ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, CM
- **Bene N° 8** - Deposito ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, CM
- **Bene N° 9** - Villetta ubicata a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, 57



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 7 - DEPOSITO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, CM

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

Si comunica che il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

- La Certificazione si estende per un periodo di almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulta essere proprietario.

- La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta priva delle visure catastali attuali e delle visure catastali storiche per gli immobili intestati che saranno allegate alla presente.

BENE N° 8 - DEPOSITO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, CM

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

Si comunica che il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

- La Certificazione si estende per un periodo di almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulta essere proprietario.

- La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta priva delle visure catastali attuali e delle visure catastali storiche per gli immobili intestati che saranno allegate alla presente.

BENE N° 9 - VILLETTA UBICATA A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, 57

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

Si comunica che il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

- La Certificazione si estende per un periodo di almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulta essere proprietario.

- La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta priva delle visure catastali attuali e delle visure catastali storiche per gli immobili intestati che saranno allegate alla presente.

TITOLARITÀ

BENE N° 7 - DEPOSITO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, CM

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

BENE N° 8 - DEPOSITO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, CM

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

BENE N° 9 - VILLETTA UBICATA A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, 57

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

BENE N° 7 - DEPOSITO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, CM



L'unità, unitamente all'area cortiva esclusiva confina:

- A Nord con stessa ragione di cui al mapp 232 e altra ragione di cui al mapp. 195;
- Ad Est con altre ragioni di cui ai mapp. 190 e 200;
- A Sud con altra ragione di cui al mapp. 230;
- Ad Ovest con la Strada Ronchi.

Salvo più precisi riferimenti in mappa e di fatto.

BENE N° 8 - DEPOSITO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, CM

L'unità, unitamente all'area cortiva esclusiva confina:

- A Nord con altra ragione di cui ai mapp 52, 233 e 195;
- Ad Est con stessa ragione di cui al mapp. 231;
- A Sud con stessa ragione di cui al mapp. 231;
- Ad Ovest con la Strada Ronchi.

Salvo più precisi riferimenti in mappa e di fatto.

BENE N° 9 - VILLETTA UBICATA A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, 57

L'unità, unitamente all'area esclusiva confina:

- A Nord con altra ragione di cui al mapp 205;
- Ad Est con altre ragioni di cui ai mapp. 201 e 56;
- A Sud con stessa ragione di cui al mapp. 232 e altra ragione di cui al mapp. 201;
- Ad Ovest con la Strada Ronchi.

Salvo più precisi riferimenti in mappa e di fatto.

CONSISTENZA

BENE N° 7 - DEPOSITO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, CM

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	227,93 mq	253,25 mq	1	253,25 mq	3,75 m	PT
Area esclusiva	691,89 mq	691,89 mq	0,05	34,59 mq	0,00 m	PT
Totale superficie convenzionale:				287,84 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				287,84 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Si evidenzia che parte di uno dei 3 ambienti, quello più a sud, in cui è suddiviso il fabbricato, non risulta delimitato da divisorie o altri elementi, con altra unità di terzi, non oggetto di pignoramento.

Si evidenzia che ad oggi esiste una apertura interna verso l'unità identificata al mapp. 232.

BENE N° 8 - DEPOSITO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, CM

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	75,33 mq	83,70 mq	1	83,70 mq	3,75 m	PT
Area esclusiva	208,31 mq	208,31 mq	0,05	10,42 mq	0,00 m	PT
Totale superficie convenzionale:				94,12 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				94,12 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si evidenzia che ad oggi esiste una apertura interna verso l'unità identificata al mapp. 231.

BENE N° 9 - VILLETTA UBICATA A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, 57

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	225,78 mq	265,62 mq	1	265,62 mq	3,00 m	PT-P1
Portico / Balcone	5,04 mq	5,04 mq	0,25	1,26 mq	0,00 m	PT-P1
Soffitta	69,26 mq	76,95 mq	0,5	38,48 mq	1,50 m	P2
Area esclusiva	609,66 mq	609,66 mq	0,05	30,48 mq	0,00 m	PT
Totale superficie convenzionale:				335,84 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				335,84 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI



BENE N° 7 - DEPOSITO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, CM

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/12/2000 al 30/12/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 231 Categoria C2 Cl.2, Cons. 222 Superficie catastale 240 mq Rendita € 217,84 Piano PT
Dal 30/12/2000 al 18/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 231 Categoria C2 Cl.2, Cons. 222 Superficie catastale 240 mq Rendita € 217,84 Piano PT
Dal 18/01/2024 al 01/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 231 Categoria C2 Cl.3, Cons. 233 Superficie catastale 321 mq Rendita € 276,77 Piano PT

BENE N° 8 - DEPOSITO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, CM

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/12/2000 al 30/12/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 232 Categoria C2 Cl.3, Cons. 71 Rendita € 84,34 Piano PT
Dal 30/12/2000 al 18/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 232 Categoria C2 Cl.3, Cons. 71 Rendita € 84,34 Piano PT
Dal 18/01/2024 al 01/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 232 Categoria C2 Cl.3, Cons. 72 Superficie catastale 101 mq Rendita € 85,53 Piano PT

BENE N° 9 - VILLETTA UBICATA A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, 57

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/12/2000 al 18/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 52, Sub. 301 Categoria A7 Cl.3, Cons. 13,5 Piano PT-P1



Dal 18/01/2024 al 01/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 52, Sub. 302 Categoria A7 Cl.3, Cons. 13,5 Superficie catastale 270 mq Rendita € 801,80 Piano PT-P1
------------------------------	-------------------	---

DATI CATASTALI

BENE N° 7 - DEPOSITO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, CM

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	231			C2	3	233	321 mq	276,77 €	PT	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo si sono rilevate alcune difformità fra lo stato attuale e quanto rappresentato in planimetria catastale. Nella planimetria catastale infatti si evidenziava la mancata rappresentazione delle aree esclusive dell'immobile e l'errata indicazione delle altezze interne del fabbricato. Per questi motivi si è provveduto a depositare DOCFA di variazione catastale per poter dichiarare la piena conformità catastale.

BENE N° 8 - DEPOSITO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, CM

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	232			C2	3	72	101 mq	85,53 €	PT	

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo si sono rilevate alcune difformità fra lo stato attuale e quanto rappresentato in planimetria catastale. Nella planimetria catastale infatti si evidenziava la mancata rappresentazione dell'area esclusiva dell'immobile e l'errata indicazione delle altezze interne del fabbricato.

Per questi motivi si è provveduto a depositare DOCFA di variazione catastale per poter dichiarare la piena conformità catastale.

BENE N° 9 - VILLETTA UBICATA A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, 57

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	52	302		A7	3	13,5	270 mq	801,8 €	PT-P1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo si sono rilevate alcune difformità fra lo stato attuale e quanto rappresentato in planimetria catastale. Nella planimetria catastale infatti si evidenziava la mancata rappresentazione delle aree esclusive dell'immobile, una differente rappresentazione di un ripostiglio al piano terra, la mancata rappresentazione della scala di accesso alla soffitta e la mancata rappresentazione della soffitta stessa, direttamente collegata all'abitazione.

Per questi motivi si è provveduto a depositare DOCFA di variazione catastale per poter dichiarare la piena conformità catastale.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 7 - DEPOSITO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, CM

L'unità si presenta ad oggi in pessimo stato conservativo.

BENE N° 8 - DEPOSITO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, CM

L'unità si presenta ad oggi in pessimo stato conservativo.



BENE N° 9 - VILLETTA UBICATA A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, 57

L'unità si presenta ad oggi in sufficiente stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 7 - DEPOSITO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, CM

Seppur l'immobile non rientri in contesto condominiale si evidenzia che l'accesso carraio dal cancello sulla Strada Ronchi permette l'accesso anche ad altri immobili limitrofi. Inoltre, altre ragioni devono necessariamente transitare al di sopra delle aree esclusive dell'unità in questione.

BENE N° 8 - DEPOSITO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, CM

Seppur l'immobile non rientri in contesto condominiale si evidenzia che l'accesso carraio dal cancello sulla Strada Ronchi permette l'accesso anche ad altri immobili limitrofi. Inoltre, altre ragioni devono necessariamente transitare al di sopra delle aree esclusive dell'unità in questione.

BENE N° 9 - VILLETTA UBICATA A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, 57

Non si evidenzia la presenza di parti comuni con altri lotti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 7 - DEPOSITO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, CM

Non si rilevano servitù, censi, livelli o usi civici trascritti sull'immobile oggetto di pignoramento. Tuttavia preme precisare come non si esclude che vi siano servitù acquisite da immobili limitrofi per il passaggio sull'area esclusiva e per il raggiungimento della Strada Ronchi attraverso il cancello esistente.

BENE N° 8 - DEPOSITO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, CM

Non si rilevano servitù, censi, livelli o usi civici trascritti sull'immobile oggetto di pignoramento. Tuttavia preme precisare come non si esclude che vi siano servitù acquisite da immobili limitrofi per il passaggio sull'area esclusiva e per il raggiungimento della Strada Ronchi attraverso il cancello esistente.

BENE N° 9 - VILLETTA UBICATA A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, 57

Non si rilevano servitù, censi, livelli o usi civici trascritti sull'immobile oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 7 - DEPOSITO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, CM

L'immobile destinato a deposito si sviluppa su un piano fuori terra. L'oggetto di valutazione è composto da 3 locali destinati a deposito e un quarto piccolo ambiente con accesso dal retro. Pertinenziale all'unità un'ampia



area esclusiva posta parte sul fronte, verso la Strada Ronchi e una seconda sul retro. Il fabbricato possiede struttura in elevazione portante costituita da murature di mattoni di laterizio di diversa tipologia parzialmente intonacati ambo i lati e struttura di copertura in ferro, con sovrastante finitura in lastre ondulate di fibrocemento di Eternit. Si evidenzia l'estremo stato di decadimento della struttura che denota travature in ferro totalmente arrugginite e lastre di eternit danneggiate in maniera molto pesante da un evento temporalesco. Si evidenzia altresì la parziale esistenza di una controsoffittatura in lastre di polistirolo, ormai quasi completamente crollato. Durante il sopralluogo si sono potuti vedere anche alcune palificazioni in legno poste a sostegno delle travature di sostegno della copertura. Si evidenzia come all'interno degli ambienti si sono rinvenute diverse attrezzature agricole che venivano utilizzate per il funzionamento di una azienda a carattere rurale. Le divisorie interne sono parzialmente tinteggiate con finitura al civile ma prive di intonaco. Le linee elettriche realizzate in fuori traccia con punti luce a soffitto di tipo al neon. Prese da 10A distribuite nell'ambiente. L'unità ad oggi risulta sprovvista di impianti per la gestione della climatizzazione e per la produzione di acqua calda sanitaria. Pavimentazione in battuto di cemento. I serramenti esterni risultano realizzati in ferro, ormai quasi tutti privi di vetri. Porte di ingresso in ferro. L'area esterna risulta in parte pavimentata in battuto di cemento mentre le zone rimanenti sono lasciate a verde. L'area antistante risulta delimitata solo verso la strada Ronchi, da una recinzione metallica leggera. L'accesso all'unità avviene tramite un cancello carraio in ferro in fregio alla Strada Ronchi.

Con riferimento a quanto sopra esposto, il tecnico può asserire che all'atto della visita, l'unità denota una tipologia delle finiture di pessima qualità e uno stato di manutenzione e conservazione che può essere definito nel complesso "pessimo", come pure per gli impianti esistenti, sprovvisti di idonei certificati di conformità in quanto realizzati in epoca antecedente al '90.

BENE N° 8 - DEPOSITO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, CM

L'immobile destinato a deposito si sviluppa su un piano fuori terra. L'oggetto di valutazione è composto da un locale destinato a deposito. Pertinenziale all'unità un'ampia area esclusiva posta parte sul fronte, verso la Strada Ronchi. Il fabbricato possiede struttura in elevazione portante costituita da murature di mattoni di laterizio di diversa tipologia parzialmente intonacati ambo i lati e struttura di copertura in ferro, con sovrastante finitura in lastre ondulate di fibrocemento di Eternit. Si evidenzia l'estremo stato di decadimento della struttura che denota travature in ferro totalmente arrugginite e lastre di eternit danneggiate in maniera molto pesante da un evento temporalesco. Si evidenzia altresì la parziale esistenza di una controsoffittatura in lastre di polistirolo, ormai quasi completamente crollato. Durante il sopralluogo si sono potuti vedere anche alcune palificazioni in legno poste a sostegno delle travature di sostegno della copertura. Si evidenzia come all'interno degli ambienti si sono rinvenute diverse attrezzature agricole che venivano utilizzate per il funzionamento di una azienda a carattere rurale. Le divisorie interne sono parzialmente tinteggiate con finitura al civile ma prive di intonaco. Le linee elettriche realizzate in fuori traccia con punti luce a soffitto di tipo al neon. Prese da 10A distribuite nell'ambiente. L'unità ad oggi risulta sprovvista di impianti per la gestione della climatizzazione e per la produzione di acqua calda sanitaria. Pavimentazione in battuto di cemento. I serramenti esterni risultano realizzati in ferro, ormai quasi tutti privi di vetri. Porte di ingresso in ferro. L'area esterna risulta in parte pavimentata in battuto di cemento mentre le zone rimanenti sono lasciate a verde. L'area antistante risulta delimitata solo verso la strada Ronchi, da una recinzione metallica leggera. L'accesso all'unità avviene tramite un cancello carraio in ferro in fregio alla Strada Ronchi.

Con riferimento a quanto sopra esposto, il tecnico può asserire che all'atto della visita, l'unità denota una tipologia delle finiture di pessima qualità e uno stato di manutenzione e conservazione che può essere definito nel complesso "pessimo", come pure per gli impianti esistenti, sprovvisti di idonei certificati di conformità in quanto realizzati in epoca antecedente al '90.

BENE N° 9 - VILLETTA UBICATA A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, 57

L'immobile residenziale si sviluppa su due piani fuori terra. L'oggetto di valutazione è composto al piano terra da: ingresso, soggiorno, sala da pranzo, cucina, lavanderia, un bagno, ripostiglio e un vano scala. Al piano primo,



raggiungibile mediante scala interna in muratura si trova una camera matrimoniale, n° 4 camere singole, un bagno e un balcone sul fronte. Dalla camera adiacente al vano scala, si trova un secondo vano scala, che permette l'accesso al

sottotetto. Pertinenziale all'immobile, si trova un piccolo portico sul fronte e un'area cortiva esclusiva che si estende sui 4 lati. Il fabbricato possiede struttura in elevazione portante costituita da travi e pilastri in c.a. con murature di mattoni di laterizio intonacati ambo i lati, solaio interpiano parte in latero cemento, parte in legno lasciata a vista e struttura di copertura in legno e laterizio, con sovrastante finitura in coppi. Le divisorie interne sono intonacate con finitura al civile. Le linee elettriche in sottotraccia con punti luce a soffitto ed a parete di tipo semplice. Prese da 10A in ogni locale. L'unità possiede impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda di tipo autonomo con caldaia vetusta a basamento Ferroli installata nel ripostiglio con accesso dall'esterno e sistema di

emissione misto costituito da radiatori e aerotermini a gas. L'immobile non risulta dotato di impianto di climatizzazione estiva. Pavimentazioni e rivestimenti in bicottura dell'epoca, di diversi formati e tinte per ciascun ambiente. I serramenti esterni risultano realizzati in legno con vetro singolo, controtelai esterni in alluminio con vetro doppio e avvolgibili in pvc ad oscuramento. Porta di ingresso non blindata in legno e porte interne in legno. Sanitari, piatto doccia e vasca da bagno in porcellana bianca vetusti anche se in sufficiente stato manutentivo. Il vano scala per il piano primo risulta intonacato a civile con rivestimento del vano scala in marmo levigato e corrimano in legno. Il vano scala per l'accesso al piano sottotetto denota invece un corpo di fabbrica in cemento privo di corrimano. Il sotto tetto denota pavimentazione in battuto di cemento pareti parzialmente intonacate e un punto luce collegato da cavi privi di canaline di protezione. Nel sottotetto si trova un piccolo abbaino per l'accesso alla copertura. L'area esterna risulta in parte pavimentata in battuto di cemento ed in parte lasciata a giardino. L'area risulta delimitata da una muretta bassa in c.a. con sovrastante recinzione metallica lavorata per la parte frontale verso strada con una finitura differente per la zona dell'accesso pedonale e carraio realizzata in struttura metallica lavorata, i lati rimanenti sono stati definiti in parte con muretta bassa in c.a. e sovrastante recinzione metallica leggera ed in parte senza alcun termine fisico di separazione. Si evidenzia inoltre come l'immobile non sia attualmente collegato all'acquedotto ma solamente al pozzo esistente in giardino. Con riferimento a quanto sopra esposto, il tecnico può asserire che all'atto della visita, l'unità denota una tipologia delle finiture di sufficiente qualità e uno stato di manutenzione e conservazione che può essere definito nel complesso "sufficiente", come pure per gli impianti esistenti, anche se sprovvisti di idonei certificati di conformità in quanto realizzati in epoca ante '90.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 7 - DEPOSITO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, CM

L'immobile risulta libero

Si evidenzia come all'interno degli ambienti si sono rinvenute diverse attrezzature agricole che venivano utilizzate per il funzionamento di una azienda a carattere rurale.

BENE N° 8 - DEPOSITO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, CM

L'immobile risulta libero



Si evidenzia come all'interno degli ambienti si sono rinvenute diverse attrezzature agricole che venivano utilizzate per il funzionamento di una azienda a carattere rurale.

BENE N° 9 - VILLETTA UBICATA A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, 57

L'immobile risulta occupato dal comproprietario **** Omissis **** non oggetto di esecuzione immobiliare.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 7 - DEPOSITO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, CM

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/2000	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mario Binelli	30/12/2000	77818	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	09/01/2001	195	148
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 8 - DEPOSITO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, CM

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/2000	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Mario Binelli	30/12/2000	77818	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	09/01/2001	195	148
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 9 - VILLETTA UBICATA A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, 57

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/2000	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mario Binelli	30/12/2000	77818	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	09/01/2001	195	148
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 7 - DEPOSITO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, CM

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 31/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Mantova il 07/04/2014
Reg. gen. 3303 - Reg. part. 398
Quota: 1/2
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 360.187,91
Rogante: Tribunale di Mantova
Data: 28/03/2014
N° repertorio: 866

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Mantova il 06/02/2023
Reg. gen. 1199 - Reg. part. 897
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Le imposte per la cancellazione di trascrizioni, iscrizioni e annotazioni sono a carico della procedura e vengono detratte in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, rimangono a carico dell'aggiudicatario solo gli onorari spettanti al delegato per l'espletamento di tali incombenze. Sono da considerarsi inoltre a carico della procedura gli oneri fiscali, mentre gli onorari del delegato sono da considerarsi a carico dell'aggiudicatario.

BENE N° 8 - DEPOSITO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, CM

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 31/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Mantova il 07/04/2014
Reg. gen. 3303 - Reg. part. 398
Quota: 1/2
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 360.187,91
Rogante: Tribunale di Mantova
Data: 28/03/2014
N° repertorio: 866

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Mantova il 06/02/2023
Reg. gen. 1199 - Reg. part. 897
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Le imposte per la cancellazione di trascrizioni, iscrizioni e annotazioni sono a carico della procedura e vengono detratte in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, rimangono a carico dell'aggiudicatario solo gli onorari spettanti al delegato per l'espletamento di tali incombenze. Sono da considerarsi inoltre a carico della procedura gli oneri fiscali, mentre gli onorari del delegato sono da considerarsi a carico dell'aggiudicatario.

BENE N° 9 - VILLETTA UBICATA A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, 57

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 31/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Mantova il 07/04/2014
Reg. gen. 3303 - Reg. part. 398
Quota: 1/2
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 360.187,91
Rogante: Tribunale di Mantova



Data: 28/03/2014
N° repertorio: 866

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Mantova il 06/02/2023
Reg. gen. 1199 - Reg. part. 897
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Le imposte per la cancellazione di trascrizioni, iscrizioni e annotazioni sono a carico della procedura e vengono detratte in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, rimangono a carico dell'aggiudicatario solo gli onorari spettanti al delegato per l'espletamento di tali incombenze. Sono da considerarsi inoltre a carico della procedura gli oneri fiscali, mentre gli onorari del delegato sono da considerarsi a carico dell'aggiudicatario.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 7 - DEPOSITO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, CM

Il comune di Gonzaga ha destinato la zona del fabbricato come:

ART. 43 PR "AGRI" - AREA AGRICOLA

1. L'area Agricola - AGRI comprende le parti del territorio destinate agli usi agricoli.
2. L'area AGRI è suddivisa nelle seguenti aree: • area AGRI1: agricola strategica Comprende le aree vocate e finalizzate alla produzione agricola e zootecnica; • area AGRI2: agricola di interazione Comprende le aree agricole che, interfacciandosi con il consolidato urbano, interagiscono con lo stesso; • area AGRI3: agricola di interesse ambientale e paesaggistico Comprende le aree agricole che concorrono alla formazione del paesaggio agrario o che rientrano nei corridoi ecologici di primo e secondo livello se non già diversamente tutelate.

3. Modalità di intervento Area AGRI1 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. 7PR, a Permesso di costruire convenzionato: • gli interventi di nuova costruzione di attrezzature, impianti, serre, ricoveri, stalle, ecc., connessi alla conduzione agricola dei terreni od al trattamento ed alla trasformazione dei prodotti agricoli, che prevedono la realizzazione, anche per stralci successivi, di una superficie coperta superiore a 5.000 mq o che vadano ad incrementare quella esistente oltre tale limite; dal computo sono escluse, nel limite di 300 mq, le nuove costruzioni dimostratamente finalizzate a migliorare, integrare e/o rendere funzionali le attività già in essere. Nel caso che gli interventi prevedano l'inserimento di un punto di vendita di prodotti agricoli il limite della superficie coperta è ridotto a 1.500 mq; • gli interventi di ristrutturazione, con o senza ampliamento, di



complessi edilizi esistenti individuati dal PdR come edifici civili in zona rurale o comunque dimostratamente dismessi dall'attività agricola da oltre tre anni, che interessino, anche per stralci successivi, volumetrie (vuoto per pieno) esistenti superiori a 2.500 mc, o, volumetrie inferiori con previsioni incrementative delle originarie unità abitative (ancorché inutilizzate) in numero eccedente le tre unità. • gli interventi di ristrutturazione, con o senza ampliamento, di complessi edilizi esistenti individuati dal PdR come edifici non rurali diversi dal civile che interessino, anche per stralci successivi, SLP superiori ai 5.000 mq.

BENE N° 8 - DEPOSITO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, CM

Il comune di Gonzaga ha destinato la zona del fabbricato come:

ART. 43 PR "AGRI" - AREA AGRICOLA

1. L'area Agricola - AGRI comprende le parti del territorio destinate agli usi agricoli.

2. L'area AGRI è suddivisa nelle seguenti aree: • area AGRI1: agricola strategica Comprende le aree vocate e finalizzate alla produzione agricola e zootecnica; • area AGRI2: agricola di interazione Comprende le aree agricole che, interfacciandosi con il consolidato urbano, interagiscono con lo stesso; • area AGRI3: agricola di interesse ambientale e paesaggistico Comprende le aree agricole che concorrono alla formazione del paesaggio agrario o che rientrano nei corridoi ecologici di primo e secondo livello se non già diversamente tutelate.

3. Modalità di intervento Area AGRI1 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. 7PR, a Permesso di costruire convenzionato: • gli interventi di nuova costruzione di attrezzature, impianti, serre, ricoveri, stalle, ecc., connessi alla conduzione agricola dei terreni od al trattamento ed alla trasformazione dei prodotti agricoli, che prevedono la realizzazione, anche per stralci successivi, di una superficie coperta superiore a 5.000 mq o che vadano ad incrementare quella esistente oltre tale limite; dal computo sono escluse, nel limite di 300 mq, le nuove costruzioni dimostratamente finalizzate a migliorare, integrare e/o rendere funzionali le attività già in essere. Nel caso che gli interventi prevedano l'inserimento di un punto di vendita di prodotti agricoli il limite della superficie coperta è ridotto a 1.500 mq; • gli interventi di ristrutturazione, con o senza ampliamento, di complessi edilizi esistenti individuati dal PdR come edifici civili in zona rurale o comunque dimostratamente dismessi dall'attività agricola da oltre tre anni, che interessino, anche per stralci successivi, volumetrie (vuoto per pieno) esistenti superiori a 2.500 mc, o, volumetrie inferiori con previsioni incrementative delle originarie unità abitative (ancorché inutilizzate) in numero eccedente le tre unità. • gli interventi di ristrutturazione, con o senza ampliamento, di complessi edilizi esistenti individuati dal PdR come edifici non rurali diversi dal civile che interessino, anche per stralci successivi, SLP superiori ai 5.000 mq.

BENE N° 9 - VILLETTA UBICATA A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, 57

Il comune di Gonzaga ha destinato la zona del fabbricato come:

ART. 43 PR "AGRI" - AREA AGRICOLA

1. L'area Agricola - AGRI comprende le parti del territorio destinate agli usi agricoli.

2. L'area AGRI è suddivisa nelle seguenti aree: • area AGRI1: agricola strategica Comprende le aree vocate e finalizzate alla produzione agricola e zootecnica; • area AGRI2: agricola di interazione Comprende le aree agricole che, interfacciandosi con il consolidato urbano, interagiscono con lo stesso; • area AGRI3: agricola di interesse ambientale e paesaggistico Comprende le aree agricole che concorrono alla formazione del paesaggio agrario o che rientrano nei corridoi ecologici di primo e secondo livello se non già diversamente tutelate.



3. Modalità di intervento Area AGR11 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. 7PR, a Permesso di costruire convenzionato: • gli interventi di nuova costruzione di attrezzature, impianti, serre, ricoveri, stalle, ecc., connessi alla conduzione agricola dei terreni od al trattamento ed alla trasformazione dei prodotti agricoli, che prevedono la realizzazione, anche per stralci successivi, di una superficie coperta superiore a 5.000 mq o che vadano ad incrementare quella esistente oltre tale limite; dal computo sono escluse, nel limite di 300 mq, le nuove costruzioni dimostratamente finalizzate a migliorare, integrare e/o rendere funzionali le attività già in essere. Nel caso che gli interventi prevedano l'inserimento di un punto di vendita di prodotti agricoli il limite della superficie coperta è ridotto a 1.500 mq; • gli interventi di ristrutturazione, con o senza ampliamento, di complessi edilizi esistenti individuati dal PdR come edifici civili in zona rurale o comunque dimostratamente dismessi dall'attività agricola da oltre tre anni, che interessino, anche per stralci successivi, volumetrie (vuoto per pieno) esistenti superiori a 2.500 mc, o, volumetrie inferiori con previsioni incrementative delle originarie unità abitative (ancorché inutilizzate) in numero eccedente le tre unità. • gli interventi di ristrutturazione, con o senza ampliamento, di complessi edilizi esistenti individuati dal PdR come edifici non rurali diversi dal civile che interessino, anche per stralci successivi, SLP superiori ai 5.000 mq.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 7 - DEPOSITO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, CM

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

Dalla ricerca effettuata presso il comune di Gonzaga, non sono emersi procedimenti in relazione agli immobili analizzati.

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.

L'ultimo stato rappresentato degli immobili risale alla planimetria catastale. La rappresentazione esistente risultava congrua con quanto rinvenuto in sede di sopralluogo.



BENE N° 8 - DEPOSITO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, CM

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

Dalla ricerca effettuata presso il comune di Gonzaga, non sono emersi procedimenti in relazione agli immobili analizzati.

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.

L'ultimo stato rappresentato degli immobili risale alla planimetria catastale. La rappresentazione esistente risultava congrua con quanto rinvenuto in sede di sopralluogo fatta eccezione per una porta di collegamento che era rappresentata verso altra unità di terzi identificata al mapp. 195, a nord.

BENE N° 9 - VILLETTA UBICATA A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, 57

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

Dalla ricerca effettuata presso il comune di Gonzaga, non sono emersi procedimenti in relazione agli immobili analizzati.

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.



L'ultimo stato rappresentato degli immobili risale alla planimetria catastale. La rappresentazione esistente non risultava congrua con quanto rinvenuto in sede di sopralluogo. Durante il sopralluogo si sono rilevate alcune difformità fra lo stato attuale e quanto rappresentato in planimetria catastale. Nella planimetria catastale infatti si evidenziava la mancata rappresentazione delle aree esclusive dell'immobile, una differente rappresentazione di un ripostiglio al piano terra, la mancata rappresentazione della scala di accesso alla soffitta e la mancata rappresentazione della soffitta stessa, direttamente collegata all'abitazione.

Per la pratica urbanistica, l'eventuale acquirente, dovrà depositare procedimento edilizio in sanatoria per l'intero fabbricato, per poter mantenere la situazione attuale. Per le modifiche che dovranno essere oggetto di sanatoria, si deve prevedere l'allegazione obbligatoria di Attestazione di Idoneità statica, da parte di professionista abilitato, in quanto le opere hanno interessato anche parti strutturali e le necessarie Dichiarazioni di conformità o le Dichiarazioni di rispondenza degli impianti esistenti ai sensi del D.M. 22/01/2008 n. 37 e s.m.i., in quanto gli stessi sono riconducibili all'era dell'edificazione, e per i quali non sono reperibili le rispettive Dichiarazioni di conformità.

Per l'intero iter urbanistico si stimano cautelativamente € 5.000,00 per i costi tecnici, € 4.000,00 per la redazione delle Dichiarazioni di rispondenza degli impianti e per la redazione di verifica statica e € 4.000,00 per gli oneri urbanistici salvo maggiori e più ampie indicazioni dell'ufficio tecnico del Comune di Gonzaga per tutte le opere sanabili.

Visto quanto sopra specificato e definito, l'onere complessivo da sostenere per la regolarizzazione urbanistica può essere stimato in 13.000,00€ (tredicimila/00 euro).
Tutti i costi sopra riportati sono al netto di IVA e oneri accessori.

Quanto stimato e preventivato in modo raziocinante ai fini della procedura di richiesta di sanatoria dell'intervento, potrà essere confermato o disatteso unicamente con il deposito e conclusione dell'istanza di Permesso di Costruire in Sanatoria, in un confronto diretto con l'ufficio preposto del comune di Gonzaga.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 7 - DEPOSITO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, CM

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Seppur l'immobile non rientri in contesto condominiale si evidenzia che l'accesso carraio dal cancello sulla Strada Ronchi permette l'accesso anche ad altri immobili limitrofi. Inoltre, altre ragioni devono necessariamente transitare al di sopra delle aree esclusive dell'unità in questione.

Per questi motivi, pur non avendo rinvenuto attuali oneri condominiali o comuni, si può presumere che vi possano essere costi da dover ripartire fra i vari proprietari dei singoli lotti, per l'utilizzo dei passaggi carrai e della manutenzione del cancello carraio.

BENE N° 8 - DEPOSITO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, CM

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Seppur l'immobile non rientri in contesto condominiale si evidenzia che l'accesso carraio dal cancello sulla Strada Ronchi permette l'accesso anche ad altri immobili limitrofi. Inoltre, altre ragioni devono necessariamente transitare al di sopra delle aree esclusive dell'unità in questione.

Per questi motivi, pur non avendo rinvenuto attuali oneri condominiali o comuni, si può presumere che vi possano essere costi da dover ripartire fra i vari proprietari dei singoli lotti, per l'utilizzo dei passaggi carrai e della manutenzione del cancello carraio.

BENE N° 9 - VILLETTA UBICATA A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, 57

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Villa ubicata a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, 57B
- **Bene N° 11** - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, 57B

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 10 - VILLA UBICATA A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, 57B

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

Si comunica che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

- La Certificazione si estende per un periodo di almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulta essere proprietario.

- La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta priva delle visure catastali attuali e delle visure catastali storiche per gli immobili intestati che saranno allegate alla presente.

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, 57B

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

Si comunica che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

- La Certificazione si estende per un periodo di almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento



ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulta essere proprietario.

- La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta priva delle visure catastali attuali e delle visure catastali storiche per gli immobili intestati che saranno allegate alla presente.

TITOLARITÀ

BENE N° 10 - VILLA UBICATA A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, 57B

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° 11 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, 57B

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° 10 - VILLA UBICATA A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, 57B

L'unità, unitamente all'area esclusiva confina:

- A Nord con altra ragione di cui al mapp 174;
- Ad Est con altra ragione di cui al mapp. 173;
- A Sud con altre ragioni di cui ai mapp. 205 e 209;
- Ad Ovest con la Strada Ronchi.

Salvo più precisi riferimenti in mappa e di fatto.

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, 57B



L'unità destinata ad autorimessa, confina:

- A Nord con stessa ragione di cui al mapp 151;
- Ad Est con altra ragione di cui al mapp. 173;
- A Sud con stessa ragione di cui al mapp. 151;
- Ad Ovest con stessa ragione di cui al mapp. 151.

Salvo più precisi riferimenti in mappa e di fatto.

CONSISTENZA

BENE N° 10 - VILLA UBICATA A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, 57B

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	133,69 mq	157,28 mq	1	157,28 mq	2,70 m	PT
Portico	37,91 mq	37,91 mq	0,25	9,48 mq	0,00 m	PT
Area esclusiva	1890,70 mq	1890,70 mq	0,05	94,54 mq	0,00 m	PT
Totale superficie convenzionale:				261,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				261,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, 57B

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	58,25 mq	64,72 mq	0,50	32,36 mq	3,00 m	PT
Totale superficie convenzionale:				32,36 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				32,36 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 10 - VILLA UBICATA A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, 57B



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/12/2000 al 30/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 151, Sub. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 278,37 Piano PT
Dal 30/06/2005 al 18/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 151, Sub. 302 Categoria A7 Cl.2, Cons. 7 Superficie catastale 219 mq Rendita € 354,29 Piano PT
Dal 18/01/2024 al 01/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 151, Sub. 302 Categoria A7 Cl.2, Cons. 7,5 Superficie catastale 201 mq Rendita € 379,60 Piano PT

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, 57B

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/12/2000 al 30/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 151, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 23 Rendita € 41,57 Piano PT
Dal 30/06/2005 al 18/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 151, Sub. 301 Categoria C6 Cl.2, Cons. 60 Superficie catastale 65 mq Rendita € 108,46 Piano PT
Dal 18/01/2024 al 01/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 151, Sub. 301 Categoria C6 Cl.2, Cons. 60 Superficie catastale 65 mq Rendita € 108,46 Piano PT

DATI CATASTALI

BENE N° 10 - VILLA UBICATA A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, 57B

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato	



								e			
	37	151	302		A7	2	7,5	201 mq	379,6 €	PT	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo si sono rilevate alcune difformità fra lo stato attuale e quanto rappresentato in planimetria catastale. Nella planimetria catastale infatti si evidenziava la mancata rappresentazione dell'area esclusiva dell'immobile e una differente distribuzione di una zona dell'abitazione al piano terra. Per questi motivi si è provveduto a depositare DOCFA di variazione catastale per poter dichiarare la piena conformità catastale.

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, 57B

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	151	301		C6	2	60	65 mq	108,46 €	PT	

Corrispondenza catastale

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

Durante il sopralluogo non si sono rilevate difformità fra lo stato attuale e quanto rappresentato in planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 10 - VILLA UBICATA A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, 57B

L'unità si presenta ad oggi in buon stato conservativo fatta eccezione per alcuni segni di muffa in alcuni punti dell'abitazione, alcuni segni di umidità di risalita e alcune lievi fessurazioni evidenziata fra le murature interne e il soffitto. Si evidenziano altresì evidenti segni di cedimento strutturale della pavimentazione sottostante al



porticato.

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, 57B

L'unità si presenta ad oggi in buon stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 10 - VILLA UBICATA A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, 57B

Non si evidenzia la presenza di parti comuni con altri lotti.

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, 57B

Non si evidenzia la presenza di parti comuni con altri lotti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 10 - VILLA UBICATA A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, 57B

Si rileva l'esistenza di una servitù per posa di palo in cemento ENEL con relativo passaggio di cavi aerei al di sopra del lotto.

Non si altre rilevano servitù, censi, livelli o usi civici trascritti sull'immobile oggetto di pignoramento.

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, 57B

Si rileva l'esistenza di una servitù per posa di palo in cemento ENEL con relativo passaggio di cavi aerei al di sopra del lotto.

Non si altre rilevano servitù, censi, livelli o usi civici trascritti sull'immobile oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 10 - VILLA UBICATA A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, 57B

L'immobile residenziale si sviluppa ad un piano fuori terra. L'oggetto di valutazione è composto al piano terra da: soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, lavanderia, un bagno, ripostiglio, n. 2 camere matrimoniali e una camera singola. Pertinenziale all'immobile, si trova un grande porticato sul fronte, una autorimessa e una grande cortiva esclusiva che si estende sui 4 lati. Il fabbricato possiede struttura in elevazione portante costituita da travi e pilastri in c.a. con murature di mattoni di laterizio intonacati ambo i lati, solaio interpiano in latero cemento e struttura di copertura in latero cemento, con sovrastante finitura in coppi. Le divisorie interne sono intonacate con finitura al civile. Le linee elettriche in sottotraccia con punti luce a soffitto ed a parete di tipo semplice. Prese da 10A in ogni locale. L'unità possiede impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda di tipo autonomo con caldaia pensile Vaillant installata in cucina e sistema di emissione a radiatori. L'immobile non risulta dotato di impianto di climatizzazione estiva. Pavimentazioni e rivestimenti in gres



porcellanato. I serramenti esterni risultano realizzati in legno con vetro camera e oscuri esterni in legno ad oscuramento. Porta di ingresso non blindata in legno e porte interne in legno. Sanitari, piatto doccia e vasca da bagno in porcellana bianca ed in buono stato manutentivo. L'area esterna risulta in parte pavimentata in battuto di cemento ed in gran parte lasciata a giardino. L'area risulta delimitata da una muretta di cinta mattoni a facciavista con sovrastante recinzione metallica lavorata per la parte frontale verso strada. I cancelli pedonali e carrai denotano le medesime finiture. I lati rimanenti sono stati definiti con muretta bassa in c.a. e sovrastante recinzione metallica leggera. Con riferimento a quanto sopra esposto, il tecnico può asserire che all'atto della visita, l'unità denota una tipologia delle finiture di buona qualità e uno stato di manutenzione e conservazione che può essere definito nel complesso "buono", fatta eccezione per i vizi evidenziati nel capitolo dello stato conservativo, come pure per gli impianti esistenti, provvisti di idonei certificati di conformità.

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, 57B

L'immobile destinato ad autorimessa si sviluppa ad un piano fuori terra. L'oggetto di valutazione è composto da un unico ambiente. Il fabbricato possiede struttura in elevazione portante costituita da travi e pilastri in c.a. con murature di mattoni di laterizio intonacati ambo i lati, solaio interpiano in lastre prefabbricate, tipo predalles e struttura di copertura in latero cemento, con sovrastante finitura in coppi. Le linee elettriche in fuori traccia con punti luce a soffitto ed a parete di tipo semplice e linee convogliate in apposite canaline in pvc con quadri di comando distribuiti. L'unità non possiede impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda. Pavimentazioni in gres porcellanato. I serramenti esterni risultano realizzati in legno con vetro camera privi di sistemi di oscuramento. L'unità è dotata di 3 portoni sezionali in pannelli sandwich con apertura automatizzata e una porta pedonale in legno. L'area esterna risulta in parte pavimentata in battuto di cemento ed in gran parte lasciata a giardino. L'area risulta delimitata da una muretta di cinta mattoni a faccia vista con sovrastante recinzione metallica lavorata per la parte frontale verso strada. I cancelli pedonali e carrai denotano le medesime finiture. I lati rimanenti sono stati definiti con muretta bassa in c.a. e sovrastante recinzione metallica leggera. Con riferimento a quanto sopra esposto, il tecnico può asserire che all'atto della visita, l'unità denota una tipologia delle finiture di buona qualità e uno stato di manutenzione e conservazione che può essere definito nel complesso "buono", come pure per gli impianti esistenti, anche se sprovvisti di idonei certificati di conformità.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 10 - VILLA UBICATA A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, 57B

L'immobile risulta occupato dagli esecutati **** Omissis ****.

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, 57B

L'immobile risulta occupato dagli esecutati **** Omissis ****.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 10 - VILLA UBICATA A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, 57B

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/2000	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mario Binelli	30/12/2000	77818	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	09/01/2001	195	148
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, 57B

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/2000	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mario Binelli	30/12/2000	77818	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	09/01/2001	195	148
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 10 - VILLA UBICATA A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, 57B

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 31/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FON
Iscritto a Mantova il 03/12/2010
Reg. gen. 15624 - Reg. part. 3229
Quota: 1/1
Importo: € 210.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 140.000,00
Rogante: Mario Binelli
Data: 24/11/2010
N° repertorio: 105172
N° raccolta: 22939
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Mantova il 07/04/2014
Reg. gen. 3303 - Reg. part. 398
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 360.187,91
Rogante: Tribunale di Mantova
Data: 28/03/2014
N° repertorio: 866

Trascrizioni



- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Mantova il 06/02/2023

Reg. gen. 1199 - Reg. part. 897

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Le imposte per la cancellazione di trascrizioni, iscrizioni e annotazioni sono a carico della procedura e vengono detratte in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, rimangono a carico dell'aggiudicatario solo gli onorari spettanti al delegato per l'espletamento di tali incombenze. Sono da considerarsi inoltre a carico della procedura gli oneri fiscali, mentre gli onorari del delegato sono da considerarsi a carico dell'aggiudicatario.

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, 57B

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 31/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FON

Iscritto a Mantova il 03/12/2010

Reg. gen. 15624 - Reg. part. 3229

Quota: 1/1

Importo: € 210.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 140.000,00

Rogante: Mario Binelli

Data: 24/11/2010

N° repertorio: 105172

N° raccolta: 22939

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Mantova il 07/04/2014

Reg. gen. 3303 - Reg. part. 398

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 360.187,91

Rogante: Tribunale di Mantova

Data: 28/03/2014

N° repertorio: 866



Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Mantova il 06/02/2023

Reg. gen. 1199 - Reg. part. 897

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Le imposte per la cancellazione di trascrizioni, iscrizioni e annotazioni sono a carico della procedura e vengono detratte in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, rimangono a carico dell'aggiudicatario solo gli onorari spettanti al delegato per l'espletamento di tali incombenze. Sono da considerarsi inoltre a carico della procedura gli oneri fiscali, mentre gli onorari del delegato sono da considerarsi a carico dell'aggiudicatario.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 10 - VILLA UBICATA A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, 57B

Il comune di Gonzaga ha destinato la zona del fabbricato come:

ART. 43 PR "AGRI" - AREA AGRICOLA

1. L'area Agricola - AGRI comprende le parti del territorio destinate agli usi agricoli.

2. L'area AGRI è suddivisa nelle seguenti aree: • area AGRI1: agricola strategica Comprende le aree vocate e finalizzate alla produzione agricola e zootecnica; • area AGRI2: agricola di interazione Comprende le aree agricole che, interfacciandosi con il consolidato urbano, interagiscono con lo stesso; • area AGRI3: agricola di interesse ambientale e paesaggistico Comprende le aree agricole che concorrono alla formazione del paesaggio agrario o che rientrano nei corridoi ecologici di primo e secondo livello se non già diversamente tutelate.

3. Modalità di intervento Area AGRI1 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. 7PR, a Permesso di costruire convenzionato: • gli interventi di nuova costruzione di attrezzature, impianti, serre, ricoveri, stalle, ecc., connessi alla conduzione agricola dei terreni od al trattamento ed alla trasformazione dei prodotti agricoli, che prevedono la realizzazione, anche per stralci successivi, di una superficie coperta superiore a 5.000 mq o che vadano ad incrementare quella esistente oltre tale limite; dal computo sono escluse, nel limite di 300 mq, le nuove costruzioni dimostratamente finalizzate a migliorare, integrare e/o rendere funzionali le attività già in essere. Nel caso che gli interventi prevedano l'inserimento di un punto di vendita di prodotti agricoli il limite della superficie coperta è ridotto a 1.500 mq; • gli interventi di ristrutturazione, con o senza ampliamento, di complessi edilizi esistenti individuati dal PdR come edifici civili in zona rurale o comunque dimostratamente dismessi dall'attività agricola da oltre tre anni, che interessino, anche per stralci successivi, volumetrie (vuoto per pieno) esistenti superiori a 2.500 mc, o, volumetrie inferiori con previsioni incrementative delle originarie



unità abitative (ancorché inutilizzate) in numero eccedente le tre unità. • gli interventi di ristrutturazione, con o senza ampliamento, di complessi edilizi esistenti individuati dal PdR come edifici non rurali diversi dal civile che interessino, anche per stralci successivi, SLP superiori ai 5.000 mq.

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, 57B

Il comune di Gonzaga ha destinato la zona del fabbricato come:

ART. 43 PR "AGRI" - AREA AGRICOLA

1. L'area Agricola - AGRI comprende le parti del territorio destinate agli usi agricoli.

2. L'area AGRI è suddivisa nelle seguenti aree: • area AGRI1: agricola strategica Comprende le aree vocate e finalizzate alla produzione agricola e zootecnica; • area AGRI2: agricola di interazione Comprende le aree agricole che, interfacciandosi con il consolidato urbano, interagiscono con lo stesso; • area AGRI3: agricola di interesse ambientale e paesaggistico Comprende le aree agricole che concorrono alla formazione del paesaggio agrario o che rientrano nei corridoi ecologici di primo e secondo livello se non già diversamente tutelate.

3. Modalità di intervento Area AGRI1 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. 7PR, a Permesso di costruire convenzionato: • gli interventi di nuova costruzione di attrezzature, impianti, serre, ricoveri, stalle, ecc., connessi alla conduzione agricola dei terreni od al trattamento ed alla trasformazione dei prodotti agricoli, che prevedono la realizzazione, anche per stralci successivi, di una superficie coperta superiore a 5.000 mq o che vadano ad incrementare quella esistente oltre tale limite; dal computo sono escluse, nel limite di 300 mq, le nuove costruzioni dimostratamente finalizzate a migliorare, integrare e/o rendere funzionali le attività già in essere. Nel caso che gli interventi prevedano l'inserimento di un punto di vendita di prodotti agricoli il limite della superficie coperta è ridotto a 1.500 mq; • gli interventi di ristrutturazione, con o senza ampliamento, di complessi edilizi esistenti individuati dal PdR come edifici civili in zona rurale o comunque dimostratamente dismessi dall'attività agricola da oltre tre anni, che interessino, anche per stralci successivi, volumetrie (vuoto per pieno) esistenti superiori a 2.500 mc, o, volumetrie inferiori con previsioni incrementative delle originarie unità abitative (ancorché inutilizzate) in numero eccedente le tre unità. • gli interventi di ristrutturazione, con o senza ampliamento, di complessi edilizi esistenti individuati dal PdR come edifici non rurali diversi dal civile che interessino, anche per stralci successivi, SLP superiori ai 5.000 mq.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 10 - VILLA UBICATA A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, 57B

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

Dalla ricerca effettuata presso il comune di Gonzaga, sono emersi i seguenti procedimenti edilizi rilasciati:

- Concessione edilizia n. CE/15/1993 Prot. 1336 del 30/06/1993 per la costruzione di abitazione connessa con la conduzione del fondo agricolo;
- Verbale di collaudo statico Prot. 42129 del 25/11/1993;
- Certificato di abitabilità n. 15/1993 del 02/12/1996;



- Denuncia di inizio attività del 26/10/2002 Prot. 16323 per cambio destinazione d'uso da autorimessa a vano letto e ripostiglio;
- Dichiarazione di fine lavori del 09/12/2005 Prot. 18504.

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.

Durante il sopralluogo sono emerse difformità relative a:

- Diversa distribuzione del disimpegno di ingresso, ripostiglio e camera singola;
- Trasformazione di finestra in porta finestra in soggiorno;
- Autorimessa costruita senza titolo.

Per la pratica urbanistica, l'eventuale acquirente, dovrà depositare procedimento edilizio in sanatoria per l'intero fabbricato, per poter mantenere la situazione attuale. Per le modifiche che dovranno essere oggetto di sanatoria, si deve prevedere l'allegazione obbligatoria di Attestazione di Idoneità statica, da parte di professionista abilitato, in quanto le opere hanno interessato anche parti strutturali, le necessarie Dichiarazioni di conformità o le Dichiarazioni di rispondenza degli impianti esistenti ai sensi del D.M. 22/01/2008 n. 37 e s.m.i., in quanto gli stessi sono riconducibili all'era dell'edificazione, e per i quali non sono reperibili le rispettive Dichiarazioni di conformità e la definizione di una convenzione con il vicino per la permanenza dell'immobile costruito a confine.

Per l'intero iter urbanistico si stimano cautelativamente € 5.000,00 per i costi tecnici, € 4.000,00 per la redazione delle Dichiarazioni di rispondenza degli impianti e per la redazione di verifica statica e € 5.000,00 per gli oneri urbanistici salvo maggiori e più ampie indicazioni dell'ufficio tecnico del Comune di Gonzaga per tutte le opere sanabili.

Visto quanto sopra specificato e definito, l'onere complessivo da sostenere per la regolarizzazione urbanistica può essere stimato in 14.000,00€ (quattordicimila/00 euro).
Tutti i costi sopra riportati sono al netto di IVA e oneri accessori.

Quanto stimato e preventivato in modo raziocinante ai fini della procedura di richiesta di sanatoria dell'intervento, potrà essere confermato o disatteso unicamente con il deposito e conclusione dell'istanza di Permesso di Costruire in Sanatoria, in un confronto diretto con l'ufficio preposto del comune di Gonzaga.

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, 57B

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.



Dalla ricerca effettuata presso il comune di Gonzaga, sono emersi i seguenti procedimenti edilizi rilasciati:

- Concessione edilizia n. CE/15/1993 Prot. 1336 del 30/06/1993 per la costruzione di abitazione connessa con la conduzione del fondo agricolo;
- Verbale di collaudo statico Prot. 42129 del 25/11/1993;
- Certificato di abitabilità n. 15/1993 del 02/12/1996;
- Denuncia di inizio attività del 26/10/2002 Prot. 16323 per cambio destinazione d'uso da autorimessa a vano letto e ripostiglio;
- Dichiarazione di fine lavori del 09/12/2005 Prot. 18504.

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.

Durante il sopralluogo sono emerse difformità relative a:

- Diversa distribuzione del disimpegno di ingresso, ripostiglio e camera singola;
- Trasformazione di finestra in porta finestra in soggiorno;
- Autorimessa costruita senza titolo.

Per la pratica urbanistica, l'eventuale acquirente, dovrà depositare procedimento edilizio in sanatoria per l'intero fabbricato, per poter mantenere la situazione attuale. Per le modifiche che dovranno essere oggetto di sanatoria, si deve prevedere l'allegazione obbligatoria di Attestazione di Idoneità statica, da parte di professionista abilitato, in quanto le opere hanno interessato anche parti strutturali, le necessarie Dichiarazioni di conformità o le Dichiarazioni di rispondenza degli impianti esistenti ai sensi del D.M. 22/01/2008 n. 37 e s.m.i., in quanto gli stessi sono riconducibili all'era dell'edificazione, e per i quali non sono reperibili le rispettive Dichiarazioni di conformità e la definizione di una convenzione con il vicino per la permanenza dell'immobile costruito a confine.

Per l'intero iter urbanistico si stimano cautelativamente € 5.000,00 per i costi tecnici, € 4.000,00 per la redazione delle Dichiarazioni di rispondenza degli impianti e per la redazione di verifica statica e € 5.000,00 per gli oneri urbanistici salvo maggiori e più ampie indicazioni dell'ufficio tecnico del Comune di Gonzaga per tutte le opere sanabili.

Visto quanto sopra specificato e definito, l'onere complessivo da sostenere per la regolarizzazione urbanistica può essere stimato in 14.000,00€ (quattordicimila/00 euro).

Tutti i costi sopra riportati sono al netto di IVA e oneri accessori.

Quanto stimato e preventivato in modo raziocinante ai fini della procedura di richiesta di sanatoria dell'intervento, potrà essere confermato o disatteso unicamente con il deposito e conclusione dell'istanza di Permesso di Costruire in Sanatoria, in un confronto diretto con l'ufficio preposto del comune di Gonzaga.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 10 - VILLA UBICATA A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, 57B

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, 57B

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi
- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI

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

Si comunica che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

- La Certificazione si estende per un periodo di almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulta essere proprietario.

- La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta priva delle visure catastali attuali e delle visure catastali storiche per gli immobili intestati che saranno allegate alla presente.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI

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



Si comunica che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

- La Certificazione si estende per un periodo di almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulta essere proprietario.

- La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta priva delle visure catastali attuali e delle visure catastali storiche per gli immobili intestati che saranno allegate alla presente.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI

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

Si comunica che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

- La Certificazione si estende per un periodo di almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulta essere proprietario.

- La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta priva delle visure catastali attuali e delle visure catastali storiche per gli immobili intestati che saranno allegate alla presente.

TITOLARITÀ

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI

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° 13 - TERRENO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI

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° 14 - TERRENO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI

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° 12 - TERRENO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI

Il Lotto di terreno confina:

- A Nord con stessa ragione di cui al mapp. 210;
- Ad Est con altra ragione di cui al mapp. 175;
- A Sud con stessa ragione di cui al mapp. 151;
- Ad Ovest con la Strada Ronchi.

Salvo più precisi riferimenti in mappa e di fatto.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI

Il Lotto di terreno confina:

- A Nord con altre ragioni di cui ai mapp. 108 e 113;
- Ad Est con altra ragione di cui al mapp. 211;
- A Sud con stessa ragione di cui al mapp. 174;
- Ad Ovest con la Strada Ronchi.

Salvo più precisi riferimenti in mappa e di fatto.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI

Il Lotto di terreno confina:

- A Nord con altre ragioni di cui ai mapp. 179 e 167;
- Ad Est con altra ragione di cui al mapp. 168;
- A Sud con altra ragione di cui al mapp. 292;
- Ad Ovest con altre ragioni di cui ai mapp. 176 e 177.

Salvo più precisi riferimenti in mappa e di fatto.



CONSISTENZA

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2249,00 mq	2249,00 mq	1	2249,00 mq	0,00 m	PT
Totale superficie convenzionale:				2249,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2249,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	85,00 mq	85,00 mq	1	85,00 mq	0,00 m	PT
Totale superficie convenzionale:				85,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				85,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	10067,00 mq	10067,00 mq	1	10067,00 mq	0,00 m	PT
Totale superficie convenzionale:				10067,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10067,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI



BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/12/2000 al 01/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 174 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 002249 Reddito dominicale € 20,80 Reddito agrario € 18,58

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/12/2000 al 01/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 210 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 000085 Reddito dominicale € 0,94 Reddito agrario € 0,81

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/12/2000 al 01/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 178 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 010067 Reddito dominicale € 111,20 Reddito agrario € 96,18

DATI CATASTALI**BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI**

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
37	174				Seminativo	2	002249 mq	20,8 €	18,58 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI

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
37	210				Seminativo irriguo	2	000085 mq	0,94 €	0,81 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI

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
37	178				Seminativo irriguo	2	010067 mq	111,2 €	96,18 €	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI

Il lotto di terreno ad oggi non risulta coltivato ma solo piantumato con alberi da frutto.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI

Il lotto di terreno ad oggi non risulta coltivato.



BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI

Il lotto di terreno ad oggi risulta coltivato da un esecutato senza titolo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI

Non si rilevano servitù, censi, livelli o usi civici trascritti sull'immobile oggetto di pignoramento.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI

Non si rilevano servitù, censi, livelli o usi civici trascritti sull'immobile oggetto di pignoramento.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI

Per poter accedere al lotto si evidenzia l'esistenza di servitù trascritta ai n.ri 196 R.G. 149 R.P. del 09/01/2001 dove:

IL SIGNOR **** Omissis **** HA CONCESSO ALLA SORELLA **** Omissis ****, IL DIRITTO DI TRANSITO PEDONALE E CON OGNI MEZZO SULL'AREA DISTINTA AL FOGLIO 37 MAPPALI 177, 181 E 185 PER ACCEDERE ALLA SUA PROPRIETA. E' STATA PERTANTO COSTITUITA LA RELATIVA SERVITU.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI

Trattasi di terreno agricolo ad oggi lasciato a prato con alcune piante da frutto. Al momento del sopralluogo il lotto non risultava coltivato. Il lotto è pianeggiante con forma irregolare ma definite con angoli retti. Possiede accesso tramite la pubblica via.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI

Trattasi di terreno agricolo ad oggi lasciato a prato. Al momento del sopralluogo il lotto non risultava coltivato. Il lotto è pianeggiante con forma irregolare ma definite con angoli retti. Possiede accesso tramite la pubblica via.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI

Trattasi di terreno agricolo ad oggi coltivato. Il lotto è pianeggiante con forma irregolare ma definite con angoli retti. Possiede accesso tramite lotti di terzi verso la pubblica via.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI



L'immobile risulta libero

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI

L'immobile risulta libero

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/2000	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mario Binelli	30/12/2000	77818	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	09/01/2001	195	148
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/2000	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mario Binelli	30/12/2000	77818	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	09/01/2001	195	148
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/2000	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mario Binelli	30/12/2000	77818	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	09/01/2001	195	148
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 31/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Mantova il 07/04/2014
Reg. gen. 3303 - Reg. part. 398
Quota: 1/3
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 360.187,91
Rogante: Tribunale di Mantova
Data: 28/03/2014
N° repertorio: 866

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Mantova il 06/02/2023
Reg. gen. 1199 - Reg. part. 897
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Le imposte per la cancellazione di trascrizioni, iscrizioni e annotazioni sono a carico della procedura e vengono detratte in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, rimangono a carico dell'aggiudicatario solo gli onorari spettanti al delegato per l'espletamento di tali incombenze. Sono da considerarsi inoltre a carico della procedura gli oneri fiscali, mentre gli onorari del delegato sono da considerarsi a carico dell'aggiudicatario.



BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 31/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Mantova il 07/04/2014
Reg. gen. 3303 - Reg. part. 398
Quota: 1/3
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 360.187,91
Rogante: Tribunale di Mantova
Data: 28/03/2014
N° repertorio: 866

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Mantova il 06/02/2023
Reg. gen. 1199 - Reg. part. 897
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Le imposte per la cancellazione di trascrizioni, iscrizioni e annotazioni sono a carico della procedura e vengono detratte in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, rimangono a carico dell'aggiudicatario solo gli onorari spettanti al delegato per l'espletamento di tali incombenze. Sono da considerarsi inoltre a carico della procedura gli oneri fiscali, mentre gli onorari del delegato sono da considerarsi a carico dell'aggiudicatario.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 31/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Mantova il 07/04/2014
Reg. gen. 3303 - Reg. part. 398
Quota: 1/3
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 360.187,91
Rogante: Tribunale di Mantova
Data: 28/03/2014
N° repertorio: 866

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Mantova il 06/02/2023
Reg. gen. 1199 - Reg. part. 897
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Le imposte per la cancellazione di trascrizioni, iscrizioni e annotazioni sono a carico della procedura e vengono detratte in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, rimangono a carico dell'aggiudicatario solo gli onorari spettanti al delegato per l'espletamento di tali incombenze. Sono da considerarsi inoltre a carico della procedura gli oneri fiscali, mentre gli onorari del delegato sono da considerarsi a carico dell'aggiudicatario.

Per poter accedere al lotto si evidenzia l'esistenza di servitù trascritta ai n.ri 196 R.G. 149 R.P. del 09/01/2001 dove:

IL SIGNOR **** Omissis **** HA CONCESSO ALLA SORELLA **** Omissis ****, IL DIRITTO DI TRANSITO PEDONALE E CON OGNI MEZZO SULL'AREA DISTINTA AL FOGLIO 37 MAPPALI 177, 181 E 185 PER ACCEDERE ALLA SUA PROPRIETA. E' STATA PERTANTO COSTITUITA LA RELATIVA SERVITU.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI

Il comune di Gonzaga ha destinato la zona del fabbricato come:

ART. 43 PR "AGRI" - AREA AGRICOLA

1. L'area Agricola - AGRI comprende le parti del territorio destinate agli usi agricoli.
2. L'area AGRI è suddivisa nelle seguenti aree: • area AGRI1: agricola strategica Comprende le aree vocate e finalizzate alla produzione agricola e zootecnica; • area AGRI2: agricola di interazione Comprende le aree agricole che, interfacciandosi con il consolidato urbano, interagiscono con lo stesso; • area AGRI3: agricola di



interesse ambientale e paesaggistico Comprende le aree agricole che concorrono alla formazione del paesaggio agrario o che rientrano nei corridoi ecologici di primo e secondo livello se non già diversamente tutelate.

3. Modalità di intervento Area AGR11 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. 7PR, a Permesso di costruire convenzionato: • gli interventi di nuova costruzione di attrezzature, impianti, serre, ricoveri, stalle, ecc., connessi alla conduzione agricola dei terreni od al trattamento ed alla trasformazione dei prodotti agricoli, che prevedono la realizzazione, anche per stralci successivi, di una superficie coperta superiore a 5.000 mq o che vadano ad incrementare quella esistente oltre tale limite; dal computo sono escluse, nel limite di 300 mq, le nuove costruzioni dimostratamente finalizzate a migliorare, integrare e/o rendere funzionali le attività già in essere. Nel caso che gli interventi prevedano l'inserimento di un punto di vendita di prodotti agricoli il limite della superficie coperta è ridotto a 1.500 mq; • gli interventi di ristrutturazione, con o senza ampliamento, di complessi edilizi esistenti individuati dal PdR come edifici civili in zona rurale o comunque dimostratamente dismessi dall'attività agricola da oltre tre anni, che interessino, anche per stralci successivi, volumetrie (vuoto per pieno) esistenti superiori a 2.500 mc, o, volumetrie inferiori con previsioni incrementative delle originarie unità abitative (ancorché inutilizzate) in numero eccedente le tre unità. • gli interventi di ristrutturazione, con o senza ampliamento, di complessi edilizi esistenti individuati dal PdR come edifici non rurali diversi dal civile che interessino, anche per stralci successivi, SLP superiori ai 5.000 mq.

si evidenzia anche la presenza di una fascia di rispetto per allevamenti bovini e una fascia di rispetto per rispetto della linea ferroviaria.

ART. 48 PR FASCE DI RISPETTO DELLE INFRASTRUTTURE FERROVIARIE 1. Le fasce di rispetto evidenziate negli elaborati grafici di PGT fanno riferimento, alle misure indicate dall'articolo 49 del D.P.R. 11.7.80, n° 753. 2. In caso di incongruenza tra le dimensioni delle fasce di rispetto ferroviario graficamente individuate nella cartografia di PGT e le misure dettate dal D.P.R. 11.7.80, n° 753 prevalgono quelle del decreto. 3. Nelle fasce di rispetto delle ferrovie è vietato costruire, ricostruire od ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie; eventuali deroghe possono essere assentite (nel rispetto degli indici e parametri dell'ambito o dell'area di appartenenza) esclusivamente a seguito di acquisizione dell'autorizzazione di competenza dell'ufficio lavori compartimentale competente di cui all'Art. 60 del citato D.P.R.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI

Il comune di Gonzaga ha destinato la zona del fabbricato come:

ART. 43 PR "AGRI" - AREA AGRICOLA

1. L'area Agricola - AGRI comprende le parti del territorio destinate agli usi agricoli.

2. L'area AGRI è suddivisa nelle seguenti aree: • area AGRI1: agricola strategica Comprende le aree vocate e finalizzate alla produzione agricola e zootecnica; • area AGRI2: agricola di interazione Comprende le aree agricole che, interfacciandosi con il consolidato urbano, interagiscono con lo stesso; • area AGRI3: agricola di interesse ambientale e paesaggistico Comprende le aree agricole che concorrono alla formazione del paesaggio agrario o che rientrano nei corridoi ecologici di primo e secondo livello se non già diversamente tutelate.

3. Modalità di intervento Area AGR11 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. 7PR, a Permesso di costruire convenzionato: • gli interventi di nuova costruzione di attrezzature, impianti, serre, ricoveri, stalle, ecc., connessi alla conduzione agricola dei terreni od al trattamento ed alla trasformazione dei prodotti agricoli, che prevedono la realizzazione, anche per stralci successivi, di una superficie coperta superiore a 5.000 mq o che vadano ad incrementare quella esistente oltre tale limite; dal computo sono escluse, nel limite di 300 mq, le nuove costruzioni dimostratamente finalizzate a migliorare, integrare e/o rendere funzionali le attività già in essere. Nel caso che gli interventi prevedano l'inserimento di un punto di vendita di prodotti agricoli il limite della superficie coperta è ridotto a 1.500 mq; • gli interventi di ristrutturazione, con o senza ampliamento, di complessi edilizi esistenti individuati dal PdR come edifici civili in zona rurale o comunque dimostratamente dismessi dall'attività agricola da oltre tre anni, che interessino, anche per stralci successivi, volumetrie (vuoto per pieno) esistenti superiori a 2.500 mc, o, volumetrie inferiori con previsioni incrementative delle originarie unità abitative (ancorché inutilizzate) in numero eccedente le tre unità. • gli interventi di ristrutturazione, con o senza ampliamento, di complessi edilizi esistenti individuati dal PdR come edifici non rurali diversi dal civile che interessino, anche per stralci successivi, SLP superiori ai 5.000 mq.

si evidenzia anche la presenza di una fascia di rispetto per allevamenti bovini e una fascia di rispetto per rispetto della linea ferroviaria.

ART. 48 PR FASCE DI RISPETTO DELLE INFRASTRUTTURE FERROVIARIE 1. Le fasce di rispetto evidenziate negli elaborati grafici di PGT fanno riferimento, alle misure indicate dall'articolo 49 del D.P.R. 11.7.80, n° 753. 2. In caso di incongruenza tra le dimensioni delle fasce di rispetto ferroviario graficamente individuate nella cartografia di PGT e le misure dettate dal D.P.R. 11.7.80, n° 753 prevalgono quelle del decreto. 3. Nelle fasce di rispetto delle ferrovie è vietato costruire, ricostruire od ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie; eventuali deroghe possono essere assentite (nel rispetto degli indici e parametri dell'ambito o dell'area di appartenenza) esclusivamente a seguito di acquisizione dell'autorizzazione di competenza dell'ufficio lavori compartimentale competente di cui all'Art. 60 del citato D.P.R.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI

Il comune di Gonzaga ha destinato la zona del fabbricato come:

ART. 43 PR "AGRI" - AREA AGRICOLA

1. L'area Agricola - AGRI comprende le parti del territorio destinate agli usi agricoli.
2. L'area AGRI è suddivisa nelle seguenti aree: • area AGRI1: agricola strategica Comprende le aree vocate e finalizzate alla produzione agricola e zootecnica; • area AGRI2: agricola di interazione Comprende le aree agricole che, interfacciandosi con il consolidato urbano, interagiscono con lo stesso; • area AGRI3: agricola di interesse ambientale e paesaggistico Comprende le aree agricole che concorrono alla formazione del paesaggio agrario o che rientrano nei corridoi ecologici di primo e secondo livello se non già diversamente tutelate.

3. Modalità di intervento Area AGRI1 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. 7PR, a Permesso di costruire convenzionato: • gli interventi di nuova costruzione di attrezzature, impianti, serre, ricoveri, stalle, ecc., connessi alla conduzione agricola dei terreni od al trattamento ed alla trasformazione dei prodotti agricoli, che prevedono la realizzazione, anche per stralci successivi, di una superficie coperta superiore a 5.000 mq o che vadano ad incrementare quella esistente oltre tale limite; dal computo sono escluse, nel limite di 300 mq, le nuove costruzioni dimostratamente finalizzate a migliorare, integrare e/o rendere funzionali le attività già in



essere. Nel caso che gli interventi prevedano l'inserimento di un punto di vendita di prodotti agricoli il limite della superficie coperta è ridotto a 1.500 mq; • gli interventi di ristrutturazione, con o senza ampliamento, di complessi edilizi esistenti individuati dal PdR come edifici civili in zona rurale o comunque dimostratamente dismessi dall'attività agricola da oltre tre anni, che interessino, anche per stralci successivi, volumetrie (vuoto per pieno) esistenti superiori a 2.500 mc, o, volumetrie inferiori con previsioni incrementative delle originarie unità abitative (ancorché inutilizzate) in numero eccedente le tre unità. • gli interventi di ristrutturazione, con o senza ampliamento, di complessi edilizi esistenti individuati dal PdR come edifici non rurali diversi dal civile che interessino, anche per stralci successivi, SLP superiori ai 5.000 mq.

si evidenzia anche la presenza di una fascia di rispetto per allevamenti bovini e una fascia di rispetto per rispetto della linea ferroviaria.

ART. 48 PR FASCE DI RISPETTO DELLE INFRASTRUTTURE FERROVIARIE 1. Le fasce di rispetto evidenziate negli elaborati grafici di PGT fanno riferimento, alle misure indicate dall'articolo 49 del D.P.R. 11.7.80, n° 753. 2. In caso di incongruenza tra le dimensioni delle fasce di rispetto ferroviario graficamente individuate nella cartografia di PGT e le misure dettate dal D.P.R. 11.7.80, n° 753 prevalgono quelle del decreto. 3. Nelle fasce di rispetto delle ferrovie è vietato costruire, ricostruire od ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie; eventuali deroghe possono essere assentite (nel rispetto degli indici e parametri dell'ambito o dell'area di appartenenza) esclusivamente a seguito di acquisizione dell'autorizzazione di competenza dell'ufficio lavori compartimentale competente di cui all'Art. 60 del citato D.P.R.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, 8
Trattasi di appartamento al piano terra con area cortiva esclusiva su 2 lati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 157, Sub. 1, Categoria A3, Graffato 160-3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 57.276,00
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, 6A
Trattasi di deposito al piano terra con area cortiva esclusiva su 2 lati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 157, Sub. 2, Categoria C2, Graffato 160-5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 24.322,00
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, 6
Trattasi di appartamento al piano primo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 160, Sub. 4, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 48.968,00
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, CM
Trattasi di autorimessa al piano terra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 210, Sub. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 7.906,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, 8	143,19 mq	400,00 €/mq	€ 57.276,00	100,00%	€ 57.276,00
Bene N° 2 - Deposito Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, 6A	121,61 mq	200,00 €/mq	€ 24.322,00	100,00%	€ 24.322,00
Bene N° 3 - Appartamento Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, 6	122,42 mq	400,00 €/mq	€ 48.968,00	100,00%	€ 48.968,00
Bene N° 4 - Garage Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, CM	39,53 mq	200,00 €/mq	€ 7.906,00	100,00%	€ 7.906,00



Valore di stima:	€ 138.472,00
------------------	--------------

Valore di stima: € 138.472,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	20,00	%

Valore finale di stima: € 83.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 5** - Stalla ubicata a Suzzara (MN) - Strada Provinciale 52, CM
 Trattasi di stalle al piano terra con area cortiva esclusiva su 4 lati.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 68, Categoria D8
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 234.877,50
- Bene N° 6** - Terreno ubicato a Suzzara (MN) - Strada Provinciale 52, CM
 Trattasi di terreno agricolo.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 122, Qualità Seminativo arborato
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 34.501,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Stalla Suzzara (MN) - Strada Provinciale 52, CM	1565,85 mq	150,00 €/mq	€ 234.877,50	100,00%	€ 234.877,50
Bene N° 6 - Terreno Suzzara (MN) - Strada Provinciale 52, CM	6273,00 mq	5,50 €/mq	€ 34.501,50	100,00%	€ 34.501,50
				Valore di stima:	€ 269.379,00

Valore di stima: € 269.379,00



Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	30,00	%

Valore finale di stima: € 121.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 7** - Deposito ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, CM
Trattasi di deposito al piano terra con area cortiva esclusiva su 2 lati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 231, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 7.196,00
- **Bene N° 8** - Deposito ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, CM
Trattasi di deposito al piano terra con area cortiva esclusiva su un lato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 232, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 2.353,00
- **Bene N° 9** - Villetta ubicata a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, 57
Trattasi di Abitazione al piano terra e primo con area cortiva esclusiva su 4 lati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 52, Sub. 302, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 92.356,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Deposito Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, CM	287,84 mq	50,00 €/mq	€ 14.392,00	50,00%	€ 7.196,00
Bene N° 8 - Deposito Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, CM	94,12 mq	50,00 €/mq	€ 4.706,00	50,00%	€ 2.353,00
Bene N° 9 - Villetta Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, 57	335,84 mq	550,00 €/mq	€ 184.712,00	50,00%	€ 92.356,00
Valore di stima:					€ 101.905,00



Valore di stima: € 101.905,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%
Stato di possesso	20,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	15,00	%

Valore finale di stima: € 51.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 10** - Villa ubicata a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, 57B
Trattasi di Villa al piano terra con area cortiva esclusiva su 4 lati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 151, Sub. 302, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 143.715,00
- **Bene N° 11** - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, 57B
Trattasi di autorimessa al piano terra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 151, Sub. 301, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 17.798,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Villa Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, 57B	261,30 mq	550,00 €/mq	€ 143.715,00	100,00%	€ 143.715,00
Bene N° 11 - Garage Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, 57B	32,36 mq	550,00 €/mq	€ 17.798,00	100,00%	€ 17.798,00
				Valore di stima:	€ 161.513,00

Valore di stima: € 161.513,00

Deprezamenti



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	20,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%

Valore finale di stima: € 105.000,00

LOTTO 5

- Bene N° 12** - Terreno ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi
 Trattasi di terreno agricolo.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 174, Qualità Seminativo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 8.996,00
- Bene N° 13** - Terreno ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi
 Trattasi di terreno agricolo.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 210, Qualità Seminativo irriguo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 340,00
- Bene N° 14** - Terreno ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi
 Trattasi di terreno agricolo.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 178, Qualità Seminativo irriguo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 40.268,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Terreno Gonzaga (MN) - Strada Ronchi	2249,00 mq	4,00 €/mq	€ 8.996,00	100,00%	€ 8.996,00
Bene N° 13 - Terreno Gonzaga (MN) - Strada Ronchi	85,00 mq	4,00 €/mq	€ 340,00	100,00%	€ 340,00
Bene N° 14 - Terreno Gonzaga (MN) - Strada Ronchi	10067,00 mq	4,00 €/mq	€ 40.268,00	100,00%	€ 40.268,00
Valore di stima:					€ 49.604,00

Valore di stima: € 49.604,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	10,00	%

Valore finale di stima: € 40.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Riserve sui terreni e sui confini:

Al fine della presente valutazione non è stato possibile effettuare nessun tipo di indagine del sottosuolo volta ad individuare le caratteristiche chimico-fisiche dei terreni, l'eventuale presenza di sostanze inquinanti e/o presenza di materiale incompatibile con la destinazione urbanistica del suolo stesso; inoltre si precisa che non è stata effettuata alcuna rilevazione/misurazione atta a verificare la coincidenza fra la superficie reale e quella catastale e la corrispondenza dei confini se materializzati.

Riserve sulla descrizione degli immobili:

In merito alle caratteristiche delle strutture e degli impianti degli immobili oggetto della presente relazione, si precisa che le stesse, quando non direttamente verificabili in fase di sopralluogo, sono state desunte dalla documentazione reperita durante l'accesso atti presso i Comuni interessati dai lotti della presente relazione.

Riserve sulla conformità urbanistica:

In merito alle verifiche di emendabilità delle eventuali difformità riscontrate sugli immobili oggetto di stima, pur nella precipua volontà da parte dello scrivente di fornire dati e informazioni completi nel rispetto dell'incarico ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi oblativi, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità di stima; pertanto è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione.

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

Mantova, li 06/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Rossato Rudi

ELENCO ALLEGATI:



- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 27/11/2023)
- ✓ N° 14 Visure e schede catastali - Visura catastale storica (Aggiornamento al 27/03/2023)
- ✓ N° 5 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 27/03/2023)
- ✓ N° 5 Ortofoto - Vista aerea (Aggiornamento al 20/02/2024)
- ✓ N° 10 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali attuali (Aggiornamento al 27/03/2023)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Docfa di variazione (Aggiornamento al 06/02/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Urbanistica (Aggiornamento al 01/02/2024)
- ✓ N° 2 Certificato destinazione urbanistica - CDU (Aggiornamento al 12/04/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elenco sintetico delle formalità (Aggiornamento al 31/01/2024)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Note pregiudizievoli (Aggiornamento al 31/01/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, 8
Trattasi di appartamento al piano terra con area cortiva esclusiva su 2 lati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 157, Sub. 1, Categoria A3, Graffato 160-3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il comune di Pegognaga ha destinato la zona del fabbricato come: Art. PdR 61 URBANIZZATO "B" PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A TRASFORMAZIONE LIBERA O COORDINATA 1. L'urbanizzato "B" è costituito dagli ambiti consolidati di epoca recente, a edificazione residenziale prevalentemente aperta di bassa, media o alta densità, come risultanti dal rilievo e dalle analisi preliminari della situazione esistente sul territorio. 2. Gli obiettivi delle trasformazioni, in caso di interventi singoli sono il mantenimento della situazione esistente; in caso di interventi coordinati, la trasformazione della tipologia insediativa ed edilizia per una migliore efficienza del sistema insediativo ed un migliore uso del territorio 3. Sono vietate le destinazioni agricole, produttive (con eccezione per le attività artigianali di servizio), le destinazioni commerciali della media dimensione; in tali ambiti è comunque vietato l'insediamento di attività che possono creare molestia alle funzioni presenti, con particolare riferimento alle funzioni residenziali. 4. Per il patrimonio edilizio esistente, l'attuazione avviene per trasformazione diretta, eventualmente convenzionata: per interventi su aree libere o liberate di superficie superiore ai 4.000 m² è in ogni caso richiesta la predisposizione di un piano attuativo o di un permesso di costruire convenzionato. 5. Su singoli edifici di tipologia riconducibile alla residenza mono-bifamiliare (villette singole isolate o case a schiera) sono ammesse con permesso di costruire semplice o convenzionato operazioni di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento comportanti il mantenimento della tipologia edilizia esistente, e con i seguenti indici: If max. 1,5 m³/m²; Rc max 40%; H massima di m. 9,00; distanze dai confini e fra i fabbricati come previsto 6. Nei lotti saturi o resisi tali è consentita la possibilità di ampliamento "una tantum" fino a un massimo del 20% della volumetria o della slp esistente, con un minimo sempre realizzabile di 150 m³ (o 50 mq) e possibile aumento dell'altezza esistente pari ad un piano abitabile, fino a un'altezza massima di 9 m. Tale possibilità è consentita previa sottoscrizione di convenzione notarile. 12. I parametri e indici quantitativi sono: If max = 2,00 m³/m², calcolato complessivamente sull'intera Sf disponibile Rc sull'intera superficie edificabile: 40% H massima di m. 12,50 pari a quattro piani abitabili 13. Sono ammesse compensazioni fra i singoli lotti: in tal caso sul singolo lotto non è comunque possibile superare i seguenti limiti: Incremento del 20% della volumetria preesistente If max = 2,00 m³/m² Rc: 40%.
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, 6A
Trattasi di deposito al piano terra con area cortiva esclusiva su 2 lati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 157, Sub. 2, Categoria C2, Graffato 160-5 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il comune di Pegognaga ha destinato la zona del fabbricato come: Art. PdR 61 URBANIZZATO "B" PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A TRASFORMAZIONE LIBERA O COORDINATA 1. L'urbanizzato "B" è costituito dagli ambiti consolidati di epoca recente, a edificazione residenziale prevalentemente aperta di bassa, media o alta densità, come risultanti dal rilievo e dalle analisi preliminari della situazione esistente sul territorio. 2. Gli obiettivi delle trasformazioni, in caso di interventi singoli sono il mantenimento della situazione esistente; in caso di interventi coordinati, la trasformazione della tipologia insediativa ed edilizia per una migliore efficienza del sistema insediativo ed un migliore uso del territorio 3. Sono vietate le destinazioni agricole, produttive (con eccezione per le attività artigianali di servizio), le destinazioni commerciali della media dimensione; in tali ambiti è comunque vietato l'insediamento di attività che possono creare molestia alle funzioni presenti, con



particolare riferimento alle funzioni residenziali. 4. Per il patrimonio edilizio esistente, l'attuazione avviene per trasformazione diretta, eventualmente convenzionata: per interventi su aree libere o liberate di superficie superiore ai 4.000 m² è in ogni caso richiesta la predisposizione di un piano attuativo o di un permesso di costruire convenzionato. 5. Su singoli edifici di tipologia riconducibile alla residenza mono-bifamiliare (villette singole isolate o case a schiera) sono ammesse con permesso di costruire semplice o convenzionato operazioni di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento comportanti il mantenimento della tipologia edilizia esistente, e con i seguenti indici: If max. 1,5 m³/m²; Rc max 40%; H massima di m. 9,00; distanze dai confini e fra i fabbricati come previsto 6. Nei lotti saturi o resisi tali è consentita la possibilità di ampliamento "una tantum" fino a un massimo del 20% della volumetria o della slp esistente, con un minimo sempre realizzabile di 150 m³ (o 50 mq) e possibile aumento dell'altezza esistente pari ad un piano abitabile, fino a un'altezza massima di 9 m. Tale possibilità è consentita previa sottoscrizione di convenzione notarile. 12. I parametri e indici quantitativi sono: If max = 2,00 m³/m², calcolato complessivamente sull'intera Sf disponibile Rc sull'intera superficie edificabile: 40% H massima di m. 12,50 pari a quattro piani abitabili 13. Sono ammesse compensazioni fra i singoli lotti: in tal caso sul singolo lotto non è comunque possibile superare i seguenti limiti: Incremento del 20% della volumetria preesistente If max = 2,00 m³/m² Rc: 40%.

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, 6

Trattasi di appartamento al piano primo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 160, Sub. 4, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il comune di Pegognaga ha destinato la zona del fabbricato come: Art. PdR 61 URBANIZZATO "B" PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A TRASFORMAZIONE LIBERA O COORDINATA 1. L'urbanizzato "B" è costituito dagli ambiti consolidati di epoca recente, a edificazione residenziale prevalentemente aperta di bassa, media o alta densità, come risultanti dal rilievo e dalle analisi preliminari della situazione esistente sul territorio. 2. Gli obiettivi delle trasformazioni, in caso di interventi singoli sono il mantenimento della situazione esistente; in caso di interventi coordinati, la trasformazione della tipologia insediativa ed edilizia per una migliore efficienza del sistema insediativo ed un migliore uso del territorio 3. Sono vietate le destinazioni agricole, produttive (con eccezione per le attività artigianali di servizio), le destinazioni commerciali della media dimensione; in tali ambiti è comunque vietato l'insediamento di attività che possono creare molestia alle funzioni presenti, con particolare riferimento alle funzioni residenziali. 4. Per il patrimonio edilizio esistente, l'attuazione avviene per trasformazione diretta, eventualmente convenzionata: per interventi su aree libere o liberate di superficie superiore ai 4.000 m² è in ogni caso richiesta la predisposizione di un piano attuativo o di un permesso di costruire convenzionato. 5. Su singoli edifici di tipologia riconducibile alla residenza mono-bifamiliare (villette singole isolate o case a schiera) sono ammesse con permesso di costruire semplice o convenzionato operazioni di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento comportanti il mantenimento della tipologia edilizia esistente, e con i seguenti indici: If max. 1,5 m³/m²; Rc max 40%; H massima di m. 9,00; distanze dai confini e fra i fabbricati come previsto 6. Nei lotti saturi o resisi tali è consentita la possibilità di ampliamento "una tantum" fino a un massimo del 20% della volumetria o della slp esistente, con un minimo sempre realizzabile di 150 m³ (o 50 mq) e possibile aumento dell'altezza esistente pari ad un piano abitabile, fino a un'altezza massima di 9 m. Tale possibilità è consentita previa sottoscrizione di convenzione notarile. 12. I parametri e indici quantitativi sono: If max = 2,00 m³/m², calcolato complessivamente sull'intera Sf disponibile Rc sull'intera superficie edificabile: 40% H massima di m. 12,50 pari a quattro piani abitabili 13. Sono ammesse compensazioni fra i singoli lotti: in tal caso sul singolo lotto non è comunque possibile superare i seguenti limiti: Incremento del 20% della volumetria preesistente If max = 2,00 m³/m² Rc: 40%.

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, CM

Trattasi di autorimessa al piano terra.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 210, Sub. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il comune di Pegognaga ha destinato la zona del fabbricato come: Art. PdR 61 URBANIZZATO "B" PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A TRASFORMAZIONE LIBERA O COORDINATA 1. L'urbanizzato "B" è costituito dagli ambiti consolidati di epoca recente, a edificazione residenziale prevalentemente aperta di bassa, media o alta densità, come risultanti dal rilievo e dalle analisi preliminari della situazione esistente sul territorio. 2. Gli obiettivi delle trasformazioni, in caso di interventi singoli sono il mantenimento della situazione esistente; in caso di interventi coordinati, la trasformazione della tipologia insediativa ed edilizia per una migliore efficienza del sistema insediativo ed un migliore uso del territorio 3. Sono vietate le destinazioni agricole, produttive (con eccezione per le attività artigianali di servizio), le destinazioni commerciali della media dimensione; in tali ambiti è comunque vietato l'insediamento di attività che possono creare molestia alle funzioni presenti, con particolare riferimento alle funzioni residenziali. 4. Per il patrimonio edilizio esistente, l'attuazione avviene per trasformazione diretta, eventualmente convenzionata: per interventi su aree libere o liberate di superficie superiore ai 4.000 m² è in ogni caso richiesta la predisposizione di un piano attuativo o di un permesso di costruire convenzionato. 5. Su singoli edifici di tipologia riconducibile alla residenza mono-bifamiliare (villette singole isolate o case a schiera) sono ammesse con permesso di costruire semplice o convenzionato operazioni di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento comportanti il mantenimento della tipologia edilizia esistente, e con i seguenti indici: If max. 1,5 m³/m²; Rc max 40%; H massima di m. 9,00; distanze dai confini e fra i fabbricati come previsto 6. Nei lotti saturi o resisi tali è consentita la possibilità di ampliamento "una tantum" fino a un massimo del 20% della volumetria o della slp esistente, con un minimo sempre realizzabile di 150 m³ (o 50 mq) e possibile aumento dell'altezza esistente pari ad un piano abitabile, fino a un'altezza massima di 9 m. Tale possibilità è consentita previa sottoscrizione di convenzione notarile. 12. I parametri e indici quantitativi sono: If max = 2,00 m³/m², calcolato complessivamente sull'intera Sf disponibile Rc sull'intera superficie edificabile: 40% H massima di m. 12,50 pari a quattro piani abitabili 13. Sono ammesse compensazioni fra i singoli lotti: in tal caso sul singolo lotto non è comunque possibile superare i seguenti limiti: Incremento del 20% della volumetria preesistente If max = 2,00 m³/m² Rc: 40%.

Prezzo base d'asta: € 83.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 5** - Stalla ubicata a Suzzara (MN) - Strada Provinciale 52, CM Trattasi di stalle al piano terra con area cortiva esclusiva su 4 lati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 68, Categoria D8 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il comune di Suzzara ha destinato la zona del fabbricato come: ARTICOLO 40 Ambiti produttivi ad orientamento agro-industriale 40.1. Definizione Trattasi di tessuti privi di carattere unitari frutto di iniziative puntuali dedicate alla produzione e commercializzazione dei prodotti agricoli e all'allevamento intensivo. 40.2. Obiettivi Garantire la permeanza dell'attività 40.3. Destinazioni funzionali PRINCIPALE: produzione industriale di trasformazione dei prodotti agricoli, allevamenti intensivi nel rispetto delle distanze previste dal Regolamento Locale d'Igiene. COMPATIBILI E CORRELATE: commercializzazione prodotti aziendali, produzione di attrezzature connesse all'attività agricola, depositi, stoccaggi, residenziale a diretto servizio dell'insediamento produttivo sino ad un massimo di due unità di 150 mq massimi di Slp cadauna ESCLUSE: tutte le attività e funzioni non attinenti la funzione definita come principale. 40.4. Utilizzabilità fondiaria Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,60 mq/mq 40.5. Modalità di intervento Intervento diretto per tutte le opere di manutenzione. Intervento sorretto da Permesso di Costruire Convenzionato per le opere di ristrutturazione e ampliamento riguardanti gli edifici a carattere produttivo (stalle e attrezzature connesse, lagoni di accumulo, ecc.) in cui l'Amministrazione si riserva la facoltà di concordare opere di



mitigazione ambientale a schermatura di impianti, strutture edifici ad alto impatto ambientale (sili, lagoni, capannoni prefabbricati ecc.) anche già esistenti. 40.6. Altri indici e parametri Rc = rapporto di copertura massimo pari al 60% della Superficie fondiaria; Rp= rapporto di permeabilità minimo del suolo 15% della Superficie fondiaria, da mantenere a verde e con la messa a dimora di 1 albero ogni 400 mq di Sf ed 2 arbusti ogni 100 mq di Sf H max = m. 10,00

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Suzzara (MN) - Strada Provinciale 52, CM
Trattasi di terreno agricolo.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 122, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il comune di Suzzara ha destinato la zona del lotto di terreno in gran parte come: ARTICOLO 31 - A01 Ambiti agricoli ad elevata valenza naturale e paesaggistica 31.1. Definizione Sono aree agricole a elevata valenza naturale e paesaggistica (ex. art. 68.2 PTCP). Trattasi di quelle parti del territorio rurale caratterizzate dalla presenza di elementi rilevanti di naturalità e dall'integrazione del sistema paesaggistico e ambientale e del relativo patrimonio storicoculturale e fisico-naturale con l'azione dell'uomo volta alla coltivazione e trasformazione del suolo. Sono da considerare aree agricole strategiche ai sensi dell'articolo 68 del PTCP 31.2. Obiettivi Verificare tutte le trasformazioni in modo da garantire il mantenimento ed il potenziamento delle funzioni paesistiche. 31.3. Destinazioni funzionali Si privilegiano le attività agricole, integrate da quelle compatibili (culturali, ricreative, ricettive con ristorazione e vendita di prodotti da agriturismo) per promuovere il ruolo multifunzionale delle imprese agricole. Ogni intervento dovrà essere verificato in modo da assicurare un corretto inserimento paesaggistico - ambientale da verificarsi in sede di Commissione per il Paesaggio. 31.4. Edificabilità Interventi ammissibili, indici e parametri: si assumono quelli stabiliti dell'art. 59 della L.R. 12/2005 e s.m.i.; H massima = m. 8.00 31.5. Valutazione paesaggistica Tutti gli interventi su ammessi devono essere tutti soggetti a studio di valutazione paesaggistica. ed in piccola parte come: ARTICOLO 40 Ambiti produttivi ad orientamento agro-industriale 40.1. Definizione Trattasi di tessuti privi di carattere unitari frutto di iniziative puntuali dedicate alla produzione e commercializzazione dei prodotti agricoli e all'allevamento intensivo. 40.2. Obiettivi Garantire la permeanza dell'attività 40.3. Destinazioni funzionali PRINCIPALE: produzione industriale di trasformazione dei prodotti agricoli, allevamenti intensivi nel rispetto delle distanze previste dal Regolamento Locale d'Igiene. COMPATIBILI E CORRELATE: commercializzazione prodotti aziendali, produzione di attrezzature connesse all'attività agricola, depositi, stoccaggi, residenziale a diretto servizio dell'insediamento produttivo sino ad un massimo di due unità di 150 mq massimi di Slp cadauna ESCLUSE: tutte le attività e funzioni non attinenti la funzione definita come principale. 40.4. Utilizzabilità fondiaria Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,60 mq/mq 40.5. Modalità di intervento Intervento diretto per tutte le opere di manutenzione. Intervento sorretto da Permesso di Costruire Convenzionato per le opere di ristrutturazione e ampliamento riguardanti gli edifici a carattere produttivo (stalle e attrezzature connesse, lagoni di accumulo, ecc.) in cui l'Amministrazione si riserva la facoltà di concordare opere di mitigazione ambientale a schermatura di impianti, strutture edifici ad alto impatto ambientale (sili, lagoni, capannoni prefabbricati ecc.) anche già esistenti. 40.6. Altri indici e parametri Rc = rapporto di copertura massimo pari al 60% della Superficie fondiaria; Rp= rapporto di permeabilità minimo del suolo 15% della Superficie fondiaria, da mantenere a verde e con la messa a dimora di 1 albero ogni 400 mq di Sf ed 2 arbusti ogni 100 mq di Sf H max = m. 10,00

Prezzo base d'asta: € 121.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 7** - Deposito ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, CM
Trattasi di deposito al piano terra con area cortiva esclusiva su 2 lati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 231, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)



Destinazione urbanistica: Il comune di Gonzaga ha destinato la zona del fabbricato come: ART. 43 PR "AGRI" - AREA AGRICOLA 1. L'area Agricola - AGRI comprende le parti del territorio destinate agli usi agricoli. 2. L'area AGRI è suddivisa nelle seguenti aree: • area AGRI1: agricola strategica Comprende le aree vocate e finalizzate alla produzione agricola e zootecnica; • area AGRI2: agricola di interazione Comprende le aree agricole che, interfacciandosi con il consolidato urbano, interagiscono con lo stesso; • area AGRI3: agricola di interesse ambientale e paesaggistico Comprende le aree agricole che concorrono alla formazione del paesaggio agrario o che rientrano nei corridoi ecologici di primo e secondo livello se non già diversamente tutelate. 3. Modalità di intervento Area AGRI1 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. 7PR, a Permesso di costruire convenzionato: • gli interventi di nuova costruzione di attrezzature, impianti, serre, ricoveri, stalle, ecc., connessi alla conduzione agricola dei terreni od al trattamento ed alla trasformazione dei prodotti agricoli, che prevedono la realizzazione, anche per stralci successivi, di una superficie coperta superiore a 5.000 mq o che vadano ad incrementare quella esistente oltre tale limite; dal computo sono escluse, nel limite di 300 mq, le nuove costruzioni dimostratamente finalizzate a migliorare, integrare e/o rendere funzionali le attività già in essere. Nel caso che gli interventi prevedano l'inserimento di un punto di vendita di prodotti agricoli il limite della superficie coperta è ridotto a 1.500 mq; • gli interventi di ristrutturazione, con o senza ampliamento, di complessi edilizi esistenti individuati dal PdR come edifici civili in zona rurale o comunque dimostratamente dismessi dall'attività agricola da oltre tre anni, che interessino, anche per stralci successivi, volumetrie (vuoto per pieno) esistenti superiori a 2.500 mc, o, volumetrie inferiori con previsioni incrementative delle originarie unità abitative (ancorché inutilizzate) in numero eccedente le tre unità. • gli interventi di ristrutturazione, con o senza ampliamento, di complessi edilizi esistenti individuati dal PdR come edifici non rurali diversi dal civile che interessino, anche per stralci successivi, SLP superiori ai 5.000 mq.

• **Bene N° 8** - Deposito ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, CM

Trattasi di deposito al piano terra con area cortiva esclusiva su un lato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 232, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: Il comune di Gonzaga ha destinato la zona del fabbricato come: ART. 43 PR "AGRI" - AREA AGRICOLA 1. L'area Agricola - AGRI comprende le parti del territorio destinate agli usi agricoli. 2. L'area AGRI è suddivisa nelle seguenti aree: • area AGRI1: agricola strategica Comprende le aree vocate e finalizzate alla produzione agricola e zootecnica; • area AGRI2: agricola di interazione Comprende le aree agricole che, interfacciandosi con il consolidato urbano, interagiscono con lo stesso; • area AGRI3: agricola di interesse ambientale e paesaggistico Comprende le aree agricole che concorrono alla formazione del paesaggio agrario o che rientrano nei corridoi ecologici di primo e secondo livello se non già diversamente tutelate. 3. Modalità di intervento Area AGRI1 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. 7PR, a Permesso di costruire convenzionato: • gli interventi di nuova costruzione di attrezzature, impianti, serre, ricoveri, stalle, ecc., connessi alla conduzione agricola dei terreni od al trattamento ed alla trasformazione dei prodotti agricoli, che prevedono la realizzazione, anche per stralci successivi, di una superficie coperta superiore a 5.000 mq o che vadano ad incrementare quella esistente oltre tale limite; dal computo sono escluse, nel limite di 300 mq, le nuove costruzioni dimostratamente finalizzate a migliorare, integrare e/o rendere funzionali le attività già in essere. Nel caso che gli interventi prevedano l'inserimento di un punto di vendita di prodotti agricoli il limite della superficie coperta è ridotto a 1.500 mq; • gli interventi di ristrutturazione, con o senza ampliamento, di complessi edilizi esistenti individuati dal PdR come edifici civili in zona rurale o comunque dimostratamente dismessi dall'attività agricola da



oltre tre anni, che interessino, anche per stralci successivi, volumetrie (vuoto per pieno) esistenti superiori a 2.500 mc, o, volumetrie inferiori con previsioni incrementative delle originarie unità abitative (ancorché inutilizzate) in numero eccedente le tre unità. • gli interventi di ristrutturazione, con o senza ampliamento, di complessi edilizi esistenti individuati dal PdR come edifici non rurali diversi dal civile che interessino, anche per stralci successivi, SLP superiori ai 5.000 mq.

- **Bene N° 9** - Villetta ubicata a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, 57

Trattasi di Abitazione al piano terra e primo con area cortiva esclusiva su 4 lati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 52, Sub. 302, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: Il comune di Gonzaga ha destinato la zona del fabbricato come: ART. 43 PR "AGRI" - AREA AGRICOLA 1. L'area Agricola - AGRI comprende le parti del territorio destinate agli usi agricoli. 2. L'area AGRI è suddivisa nelle seguenti aree: • area AGRI1: agricola strategica Comprende le aree vocate e finalizzate alla produzione agricola e zootecnica; • area AGRI2: agricola di interazione Comprende le aree agricole che, interfacciandosi con il consolidato urbano, interagiscono con lo stesso; • area AGRI3: agricola di interesse ambientale e paesaggistico Comprende le aree agricole che concorrono alla formazione del paesaggio agrario o che rientrano nei corridoi ecologici di primo e secondo livello se non già diversamente tutelate. 3. Modalità di intervento Area AGRI1 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. 7PR, a Permesso di costruire convenzionato: • gli interventi di nuova costruzione di attrezzature, impianti, serre, ricoveri, stalle, ecc., connessi alla conduzione agricola dei terreni od al trattamento ed alla trasformazione dei prodotti agricoli, che prevedono la realizzazione, anche per stralci successivi, di una superficie coperta superiore a 5.000 mq o che vadano ad incrementare quella esistente oltre tale limite; dal computo sono escluse, nel limite di 300 mq, le nuove costruzioni dimostratamente finalizzate a migliorare, integrare e/o rendere funzionali le attività già in essere. Nel caso che gli interventi prevedano l'inserimento di un punto di vendita di prodotti agricoli il limite della superficie coperta è ridotto a 1.500 mq; • gli interventi di ristrutturazione, con o senza ampliamento, di complessi edilizi esistenti individuati dal PdR come edifici civili in zona rurale o comunque dimostratamente dismessi dall'attività agricola da oltre tre anni, che interessino, anche per stralci successivi, volumetrie (vuoto per pieno) esistenti superiori a 2.500 mc, o, volumetrie inferiori con previsioni incrementative delle originarie unità abitative (ancorché inutilizzate) in numero eccedente le tre unità. • gli interventi di ristrutturazione, con o senza ampliamento, di complessi edilizi esistenti individuati dal PdR come edifici non rurali diversi dal civile che interessino, anche per stralci successivi, SLP superiori ai 5.000 mq.

Prezzo base d'asta: € 51.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 10** - Villa ubicata a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, 57B

Trattasi di Villa al piano terra con area cortiva esclusiva su 4 lati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 151, Sub. 302, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il comune di Gonzaga ha destinato la zona del fabbricato come: ART. 43 PR "AGRI" - AREA AGRICOLA 1. L'area Agricola - AGRI comprende le parti del territorio destinate agli usi agricoli. 2. L'area AGRI è suddivisa nelle seguenti aree: • area AGRI1: agricola strategica Comprende le aree vocate e finalizzate alla produzione agricola e zootecnica; • area AGRI2: agricola di interazione Comprende le aree agricole che, interfacciandosi con il consolidato urbano, interagiscono con lo stesso; • area AGRI3: agricola di interesse ambientale e paesaggistico Comprende le aree agricole che concorrono alla formazione del paesaggio agrario o che rientrano nei corridoi ecologici di primo e



secondo livello se non già diversamente tutelate. 3. Modalità di intervento Area AGR11 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. 7PR, a Permesso di costruire convenzionato: • gli interventi di nuova costruzione di attrezzature, impianti, serre, ricoveri, stalle, ecc., connessi alla conduzione agricola dei terreni od al trattamento ed alla trasformazione dei prodotti agricoli, che prevedono la realizzazione, anche per stralci successivi, di una superficie coperta superiore a 5.000 mq o che vadano ad incrementare quella esistente oltre tale limite; dal computo sono escluse, nel limite di 300 mq, le nuove costruzioni dimostratamente finalizzate a migliorare, integrare e/o rendere funzionali le attività già in essere. Nel caso che gli interventi prevedano l'inserimento di un punto di vendita di prodotti agricoli il limite della superficie coperta è ridotto a 1.500 mq; • gli interventi di ristrutturazione, con o senza ampliamento, di complessi edilizi esistenti individuati dal PdR come edifici civili in zona rurale o comunque dimostratamente dismessi dall'attività agricola da oltre tre anni, che interessino, anche per stralci successivi, volumetrie (vuoto per pieno) esistenti superiori a 2.500 mc, o, volumetrie inferiori con previsioni incrementative delle originarie unità abitative (ancorché inutilizzate) in numero eccedente le tre unità. • gli interventi di ristrutturazione, con o senza ampliamento, di complessi edilizi esistenti individuati dal PdR come edifici non rurali diversi dal civile che interessino, anche per stralci successivi, SLP superiori ai 5.000 mq.

- **Bene N° 11** - Garage ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, 57B
Trattasi di autorimessa al piano terra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 151, Sub. 301, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il comune di Gonzaga ha destinato la zona del fabbricato come: ART. 43 PR "AGRI" - AREA AGRICOLA 1. L'area Agricola - AGRI comprende le parti del territorio destinate agli usi agricoli. 2. L'area AGRI è suddivisa nelle seguenti aree: • area AGR11: agricola strategica Comprende le aree vocate e finalizzate alla produzione agricola e zootecnica; • area AGR12: agricola di interazione Comprende le aree agricole che, interfacciandosi con il consolidato urbano, interagiscono con lo stesso; • area AGR13: agricola di interesse ambientale e paesaggistico Comprende le aree agricole che concorrono alla formazione del paesaggio agrario o che rientrano nei corridoi ecologici di primo e secondo livello se non già diversamente tutelate. 3. Modalità di intervento Area AGR11 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. 7PR, a Permesso di costruire convenzionato: • gli interventi di nuova costruzione di attrezzature, impianti, serre, ricoveri, stalle, ecc., connessi alla conduzione agricola dei terreni od al trattamento ed alla trasformazione dei prodotti agricoli, che prevedono la realizzazione, anche per stralci successivi, di una superficie coperta superiore a 5.000 mq o che vadano ad incrementare quella esistente oltre tale limite; dal computo sono escluse, nel limite di 300 mq, le nuove costruzioni dimostratamente finalizzate a migliorare, integrare e/o rendere funzionali le attività già in essere. Nel caso che gli interventi prevedano l'inserimento di un punto di vendita di prodotti agricoli il limite della superficie coperta è ridotto a 1.500 mq; • gli interventi di ristrutturazione, con o senza ampliamento, di complessi edilizi esistenti individuati dal PdR come edifici civili in zona rurale o comunque dimostratamente dismessi dall'attività agricola da oltre tre anni, che interessino, anche per stralci successivi, volumetrie (vuoto per pieno) esistenti superiori a 2.500 mc, o, volumetrie inferiori con previsioni incrementative delle originarie unità abitative (ancorché inutilizzate) in numero eccedente le tre unità. • gli interventi di ristrutturazione, con o senza ampliamento, di complessi edilizi esistenti individuati dal PdR come edifici non rurali diversi dal civile che interessino, anche per stralci successivi, SLP superiori ai 5.000 mq.

Prezzo base d'asta: € 105.000,00



- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi
Trattasi di terreno agricolo.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 174, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il comune di Gonzaga ha destinato la zona del fabbricato come: ART. 43 PR "AGRI" - AREA AGRICOLA 1. L'area Agricola - AGRI comprende le parti del territorio destinate agli usi agricoli. 2. L'area AGRI è suddivisa nelle seguenti aree: • area AGRI1: agricola strategica Comprende le aree vocate e finalizzate alla produzione agricola e zootecnica; • area AGRI2: agricola di interazione Comprende le aree agricole che, interfacciandosi con il consolidato urbano, interagiscono con lo stesso; • area AGRI3: agricola di interesse ambientale e paesaggistico Comprende le aree agricole che concorrono alla formazione del paesaggio agrario o che rientrano nei corridoi ecologici di primo e secondo livello se non già diversamente tutelate. 3. Modalità di intervento Area AGRI1 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. 7PR, a Permesso di costruire convenzionato: • gli interventi di nuova costruzione di attrezzature, impianti, serre, ricoveri, stalle, ecc., connessi alla conduzione agricola dei terreni od al trattamento ed alla trasformazione dei prodotti agricoli, che prevedono la realizzazione, anche per stralci successivi, di una superficie coperta superiore a 5.000 mq o che vadano ad incrementare quella esistente oltre tale limite; dal computo sono escluse, nel limite di 300 mq, le nuove costruzioni dimostratamente finalizzate a migliorare, integrare e/o rendere funzionali le attività già in essere. Nel caso che gli interventi prevedano l'inserimento di un punto di vendita di prodotti agricoli il limite della superficie coperta è ridotto a 1.500 mq; • gli interventi di ristrutturazione, con o senza ampliamento, di complessi edilizi esistenti individuati dal PdR come edifici civili in zona rurale o comunque dimostratamente dismessi dall'attività agricola da oltre tre anni, che interessino, anche per stralci successivi, volumetrie (vuoto per pieno) esistenti superiori a 2.500 mc, o, volumetrie inferiori con previsioni incrementative delle originarie unità abitative (ancorché inutilizzate) in numero eccedente le tre unità. • gli interventi di ristrutturazione, con o senza ampliamento, di complessi edilizi esistenti individuati dal PdR come edifici non rurali diversi dal civile che interessino, anche per stralci successivi, SLP superiori ai 5.000 mq. si evidenzia anche la presenza di una fascia di rispetto per allevamenti bovini e una fascia di rispetto per rispetto della linea ferroviaria. ART. 48 PR FASCE DI RISPETTO DELLE INFRASTRUTTURE FERROVIARIE 1. Le fasce di rispetto evidenziate negli elaborati grafici di PGT fanno riferimento, alle misure indicate dall'articolo 49 del D.P.R. 11.7.80, n° 753. 2. In caso di incongruenza tra le dimensioni delle fasce di rispetto ferroviario graficamente individuate nella cartografia di PGT e le misure dettate dal D.P.R. 11.7.80, n° 753 prevalgono quelle del decreto. 3. Nelle fasce di rispetto delle ferrovie è vietato costruire, ricostruire od ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie; eventuali deroghe possono essere assentite (nel rispetto degli indici e parametri dell'ambito o dell'area di appartenenza) esclusivamente a seguito di acquisizione dell'autorizzazione di competenza dell'ufficio lavori compartimentale competente di cui all'Art. 60 del citato D.P.R.
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi
Trattasi di terreno agricolo.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 210, Qualità Seminativo irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il comune di Gonzaga ha destinato la zona del fabbricato come: ART. 43 PR "AGRI" - AREA AGRICOLA 1. L'area Agricola - AGRI comprende le parti del territorio destinate agli usi agricoli. 2. L'area AGRI è suddivisa nelle seguenti aree: • area AGRI1: agricola strategica Comprende le aree vocate e finalizzate alla produzione agricola e zootecnica; • area AGRI2: agricola di interazione Comprende le aree agricole che, interfacciandosi con il consolidato urbano, interagiscono con lo stesso;



• area AGRI3: agricola di interesse ambientale e paesaggistico Comprende le aree agricole che concorrono alla formazione del paesaggio agrario o che rientrano nei corridoi ecologici di primo e secondo livello se non già diversamente tutelate. 3. Modalità di intervento Area AGRI1 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. 7PR, a Permesso di costruire convenzionato: • gli interventi di nuova costruzione di attrezzature, impianti, serre, ricoveri, stalle, ecc., connessi alla conduzione agricola dei terreni od al trattamento ed alla trasformazione dei prodotti agricoli, che prevedono la realizzazione, anche per stralci successivi, di una superficie coperta superiore a 5.000 mq o che vadano ad incrementare quella esistente oltre tale limite; dal computo sono escluse, nel limite di 300 mq, le nuove costruzioni dimostratamente finalizzate a migliorare, integrare e/o rendere funzionali le attività già in essere. Nel caso che gli interventi prevedano l'inserimento di un punto di vendita di prodotti agricoli il limite della superficie coperta è ridotto a 1.500 mq; • gli interventi di ristrutturazione, con o senza ampliamento, di complessi edilizi esistenti individuati dal PdR come edifici civili in zona rurale o comunque dimostratamente dismessi dall'attività agricola da oltre tre anni, che interessino, anche per stralci successivi, volumetrie (vuoto per pieno) esistenti superiori a 2.500 mc, o, volumetrie inferiori con previsioni incrementative delle originarie unità abitative (ancorché inutilizzate) in numero eccedente le tre unità. • gli interventi di ristrutturazione, con o senza ampliamento, di complessi edilizi esistenti individuati dal PdR come edifici non rurali diversi dal civile che interessino, anche per stralci successivi, SLP superiori ai 5.000 mq. si evidenzia anche la presenza di una fascia di rispetto per allevamenti bovini e una fascia di rispetto per rispetto della linea ferroviaria. ART. 48 PR FASCE DI RISPETTO DELLE INFRASTRUTTURE FERROVIARIE 1. Le fasce di rispetto evidenziate negli elaborati grafici di PGT fanno riferimento, alle misure indicate dall'articolo 49 del D.P.R. 11.7.80, n° 753. 2. In caso di incongruenza tra le dimensioni delle fasce di rispetto ferroviario graficamente individuate nella cartografia di PGT e le misure dettate dal D.P.R. 11.7.80, n° 753 prevalgono quelle del decreto. 3. Nelle fasce di rispetto delle ferrovie è vietato costruire, ricostruire od ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie; eventuali deroghe possono essere assentite (nel rispetto degli indici e parametri dell'ambito o dell'area di appartenenza) esclusivamente a seguito di acquisizione dell'autorizzazione di competenza dell'ufficio lavori compartimentale competente di cui all'Art. 60 del citato D.P.R.

• **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Gonzaga (MN) - Strada Ronchi

Trattasi di terreno agricolo. Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 178, Qualità Seminativo irriguo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il comune di Gonzaga ha destinato la zona del fabbricato come: ART. 43 PR "AGRI" - AREA AGRICOLA 1. L'area Agricola - AGRI comprende le parti del territorio destinate agli usi agricoli. 2. L'area AGRI è suddivisa nelle seguenti aree: • area AGRI1: agricola strategica Comprende le aree vocate e finalizzate alla produzione agricola e zootecnica; • area AGRI2: agricola di interazione Comprende le aree agricole che, interfacciandosi con il consolidato urbano, interagiscono con lo stesso; • area AGRI3: agricola di interesse ambientale e paesaggistico Comprende le aree agricole che concorrono alla formazione del paesaggio agrario o che rientrano nei corridoi ecologici di primo e secondo livello se non già diversamente tutelate. 3. Modalità di intervento Area AGRI1 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. 7PR, a Permesso di costruire convenzionato: • gli interventi di nuova costruzione di attrezzature, impianti, serre, ricoveri, stalle, ecc., connessi alla conduzione agricola dei terreni od al trattamento ed alla trasformazione dei prodotti agricoli, che prevedono la realizzazione, anche per stralci successivi, di una superficie coperta superiore a 5.000 mq o che vadano ad incrementare quella esistente oltre tale limite; dal computo sono



escluse, nel limite di 300 mq, le nuove costruzioni dimostratamente finalizzate a migliorare, integrare e/o rendere funzionali le attività già in essere. Nel caso che gli interventi prevedano l'inserimento di un punto di vendita di prodotti agricoli il limite della superficie coperta è ridotto a 1.500 mq; • gli interventi di ristrutturazione, con o senza ampliamento, di complessi edilizi esistenti individuati dal PdR come edifici civili in zona rurale o comunque dimostratamente dismessi dall'attività agricola da oltre tre anni, che interessino, anche per stralci successivi, volumetrie (vuoto per pieno) esistenti superiori a 2.500 mc, o, volumetrie inferiori con previsioni incrementative delle originarie unità abitative (ancorché inutilizzate) in numero eccedente le tre unità. • gli interventi di ristrutturazione, con o senza ampliamento, di complessi edilizi esistenti individuati dal PdR come edifici non rurali diversi dal civile che interessino, anche per stralci successivi, SLP superiori ai 5.000 mq. si evidenzia anche la presenza di una fascia di rispetto per allevamenti bovini e una fascia di rispetto per rispetto della linea ferroviaria. ART. 48 PR FASCE DI RISPETTO DELLE INFRASTRUTTURE FERROVIARIE 1. Le fasce di rispetto evidenziate negli elaborati grafici di PGT fanno riferimento, alle misure indicate dall'articolo 49 del D.P.R. 11.7.80, n° 753. 2. In caso di incongruenza tra le dimensioni delle fasce di rispetto ferroviario graficamente individuate nella cartografia di PGT e le misure dettate dal D.P.R. 11.7.80, n° 753 prevalgono quelle del decreto. 3. Nelle fasce di rispetto delle ferrovie è vietato costruire, ricostruire od ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie; eventuali deroghe possono essere assentite (nel rispetto degli indici e parametri dell'ambito o dell'area di appartenenza) esclusivamente a seguito di acquisizione dell'autorizzazione di competenza dell'ufficio lavori compartimentale competente di cui all'Art. 60 del citato D.P.R.

Prezzo base d'asta: € 40.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 21/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 83.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, 8		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 157, Sub. 1, Categoria A3, Graffato 160-3	Superficie	143,19 mq
Stato conservativo:	L'unità si presenta ad oggi in mediocre stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento al piano terra con area cortiva esclusiva su 2 lati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, 6A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 157, Sub. 2, Categoria C2, Graffato 160-5	Superficie	121,61 mq
Stato conservativo:	L'unità si presenta ad oggi in mediocre stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di deposito al piano terra con area cortiva esclusiva su 2 lati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, 6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati	Superficie	122,42 mq



	- Fg. 10, Part. 160, Sub. 4, Categoria A3		
Stato conservativo:	L'unità si presenta ad oggi in mediocre stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento al piano primo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Garage			
Ubicazione:	Pegognaga (MN) - Strada Sacchetta, CM		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 210, Sub. 1, Categoria C6	Superficie	39,53 mq
Stato conservativo:	L'unità si presenta ad oggi in mediocre stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di autorimessa al piano terra.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 121.000,00

Bene N° 5 - Stalla			
Ubicazione:	Suzzara (MN) - Strada Provinciale 52, CM		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Stalla Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 68, Categoria D8	Superficie	1565,85 mq
Stato conservativo:	L'unità si presenta ad oggi in mediocre stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di stalle al piano terra con area cortiva esclusiva su 4 lati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Suzzara (MN) - Strada Provinciale 52, CM		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 122, Qualità Seminativo arborato	Superficie	6273,00 mq
Stato conservativo:	Il lotto di terreno denota ad oggi uno stato di abbandono.		
Descrizione:	Trattasi di terreno agricolo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 51.000,00

Bene N° 7 - Deposito			
Ubicazione:	Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, CM		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 231, Categoria C2	Superficie	287,84 mq
Stato conservativo:	L'unità si presenta ad oggi in pessimo stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di deposito al piano terra con area cortiva esclusiva su 2 lati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 8 - Deposito			
Ubicazione:	Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, CM		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 232, Categoria C2	Superficie	94,12 mq
Stato conservativo:	L'unità si presenta ad oggi in pessimo stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di deposito al piano terra con area cortiva esclusiva su un lato.		



Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 9 - Villetta			
Ubicazione:	Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, 57		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 52, Sub. 302, Categoria A7	Superficie	335,84 mq
Stato conservativo:	L'unità si presenta ad oggi in sufficiente stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di Abitazione al piano terra e primo con area cortiva esclusiva su 4 lati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal comproprietario **** Omissis **** non oggetto di esecuzione immobiliare.		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 105.000,00

Bene N° 10 - Villa			
Ubicazione:	Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, 57B		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 151, Sub. 302, Categoria A7	Superficie	261,30 mq
Stato conservativo:	L'unità si presenta ad oggi in buon stato conservativo fatta eccezione per alcuni segni di muffa in alcuni punti dell'abitazione, alcuni segni di umidità di risalita e alcune lievi fessurazioni evidenziata fra le murature interne e il soffitto. Si evidenziano altresì evidenti segni di cedimento strutturale della pavimentazione sottostante al porticato.		
Descrizione:	Trattasi di Villa al piano terra con area cortiva esclusiva su 4 lati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati **** Omissis ****.		

Bene N° 11 - Garage



Ubicazione:	Gonzaga (MN) - Strada Ronchi, 57B		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 151, Sub. 301, Categoria C6	Superficie	32,36 mq
Stato conservativo:	L'unità si presenta ad oggi in buon stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di autorimessa al piano terra.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati **** Omissis ****.		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 40.000,00

Bene N° 12 - Terreno			
Ubicazione:	Gonzaga (MN) - Strada Ronchi		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 174, Qualità Seminativo	Superficie	2249,00 mq
Stato conservativo:	Il lotto di terreno ad oggi non risulta coltivato ma solo piantumato con alberi da frutto.		
Descrizione:	Trattasi di terreno agricolo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 13 - Terreno			
Ubicazione:	Gonzaga (MN) - Strada Ronchi		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 210, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	85,00 mq
Stato conservativo:	Il lotto di terreno ad oggi non risulta coltivato.		
Descrizione:	Trattasi di terreno agricolo.		



Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 14 - Terreno			
Ubicazione:	Gonzaga (MN) - Strada Ronchi		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 178, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	10067,00 mq
Stato conservativo:	Il lotto di terreno ad oggi risulta coltivato da un esecutato senza titolo.		
Descrizione:	Trattasi di terreno agricolo.		
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 PEGOGNAGA (MN) - STRADA SACCHETTA, 8

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Mantova il 07/04/2014
Reg. gen. 3303 - Reg. part. 398
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 360.187,91
Rogante: Tribunale di Mantova
Data: 28/03/2014
N° repertorio: 866
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Mantova il 11/12/2023
Reg. gen. 15252 - Reg. part. 2421
Quota: 1/1
Importo: € 144.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 80.000,00
Rogante: Natale Bellutti
Data: 09/01/2004
N° repertorio: 105892
N° raccolta: 17492

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Mantova il 06/02/2023
Reg. gen. 1199 - Reg. part. 897
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Mantova il 26/01/2024
Reg. gen. 1027 - Reg. part. 746
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - STRADA SACCHETTA, 6A

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Mantova il 07/04/2014
Reg. gen. 3303 - Reg. part. 398
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 360.187,91
Rogante: Tribunale di Mantova
Data: 28/03/2014
N° repertorio: 866
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Mantova il 11/12/2023
Reg. gen. 15252 - Reg. part. 2421
Quota: 1/1
Importo: € 144.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 80.000,00
Rogante: Natale Bellutti
Data: 09/01/2004
N° repertorio: 105892
N° raccolta: 17492

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Mantova il 06/02/2023
Reg. gen. 1199 - Reg. part. 897
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Mantova il 26/01/2024
Reg. gen. 1027 - Reg. part. 746
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - STRADA SACCHETTA, 6

Iscrizioni



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Mantova il 07/04/2014
Reg. gen. 3303 - Reg. part. 398
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 360.187,91
Rogante: Tribunale di Mantova
Data: 28/03/2014
N° repertorio: 866
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Mantova il 11/12/2023
Reg. gen. 15252 - Reg. part. 2421
Quota: 1/1
Importo: € 144.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 80.000,00
Rogante: Natale Bellutti
Data: 09/01/2004
N° repertorio: 105892
N° raccolta: 17492

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Mantova il 06/02/2023
Reg. gen. 1199 - Reg. part. 897
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Mantova il 26/01/2024
Reg. gen. 1027 - Reg. part. 746
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PEGOGNAGA (MN) - STRADA SACCHETTA, CM

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Mantova il 07/04/2014
Reg. gen. 3303 - Reg. part. 398
Quota: 1/1



Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 360.187,91
Rogante: Tribunale di Mantova
Data: 28/03/2014
N° repertorio: 866

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Mantova il 11/12/2023
Reg. gen. 15252 - Reg. part. 2421
Quota: 1/1
Importo: € 144.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 80.000,00
Rogante: Natale Bellutti
Data: 09/01/2004
N° repertorio: 105892
N° raccolta: 17492

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Mantova il 06/02/2023
Reg. gen. 1199 - Reg. part. 897
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Mantova il 26/01/2024
Reg. gen. 1027 - Reg. part. 746
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - STALLA UBICATA A SUZZARA (MN) - STRADA PROVINCIALE 52, CM

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Mantova il 07/04/2014
Reg. gen. 3303 - Reg. part. 398
Quota: 1/3
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 360.187,91



Rogante: Tribunale di Mantova
Data: 28/03/2014
N° repertorio: 866

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Mantova il 06/02/2023
Reg. gen. 1199 - Reg. part. 897
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SUZZARA (MN) - STRADA PROVINCIALE 52, CM

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Mantova il 07/04/2014
Reg. gen. 3303 - Reg. part. 398
Quota: 1/3
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 360.187,91
Rogante: Tribunale di Mantova
Data: 28/03/2014
N° repertorio: 866

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Mantova il 06/02/2023
Reg. gen. 1199 - Reg. part. 897
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 7 - DEPOSITO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, CM

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Mantova il 07/04/2014
Reg. gen. 3303 - Reg. part. 398
Quota: 1/2



Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 360.187,91
Rogante: Tribunale di Mantova
Data: 28/03/2014
N° repertorio: 866

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Mantova il 06/02/2023
Reg. gen. 1199 - Reg. part. 897
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 8 - DEPOSITO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, CM

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Mantova il 07/04/2014
Reg. gen. 3303 - Reg. part. 398
Quota: 1/2
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 360.187,91
Rogante: Tribunale di Mantova
Data: 28/03/2014
N° repertorio: 866

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Mantova il 06/02/2023
Reg. gen. 1199 - Reg. part. 897
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 9 - VILLETTA UBICATA A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, 57

Iscrizioni



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Mantova il 07/04/2014
Reg. gen. 3303 - Reg. part. 398
Quota: 1/2
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 360.187,91
Rogante: Tribunale di Mantova
Data: 28/03/2014
N° repertorio: 866

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Mantova il 06/02/2023
Reg. gen. 1199 - Reg. part. 897
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 10 - VILLA UBICATA A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, 57B

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FON
Iscritto a Mantova il 03/12/2010
Reg. gen. 15624 - Reg. part. 3229
Quota: 1/1
Importo: € 210.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 140.000,00
Rogante: Mario Binelli
Data: 24/11/2010
N° repertorio: 105172
N° raccolta: 22939
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Mantova il 07/04/2014
Reg. gen. 3303 - Reg. part. 398
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 360.187,91
Rogante: Tribunale di Mantova
Data: 28/03/2014
N° repertorio: 866



Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Mantova il 06/02/2023

Reg. gen. 1199 - Reg. part. 897

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 11 - GARAGE UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI, 57B

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FON

Iscritto a Mantova il 03/12/2010

Reg. gen. 15624 - Reg. part. 3229

Quota: 1/1

Importo: € 210.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 140.000,00

Rogante: Mario Binelli

Data: 24/11/2010

N° repertorio: 105172

N° raccolta: 22939

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Mantova il 07/04/2014

Reg. gen. 3303 - Reg. part. 398

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 360.187,91

Rogante: Tribunale di Mantova

Data: 28/03/2014

N° repertorio: 866

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Mantova il 06/02/2023

Reg. gen. 1199 - Reg. part. 897

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****



BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Mantova il 07/04/2014
Reg. gen. 3303 - Reg. part. 398
Quota: 1/3
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 360.187,91
Rogante: Tribunale di Mantova
Data: 28/03/2014
N° repertorio: 866

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Mantova il 06/02/2023
Reg. gen. 1199 - Reg. part. 897
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Mantova il 07/04/2014
Reg. gen. 3303 - Reg. part. 398
Quota: 1/3
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 360.187,91
Rogante: Tribunale di Mantova
Data: 28/03/2014
N° repertorio: 866

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Mantova il 06/02/2023
Reg. gen. 1199 - Reg. part. 897
Quota: 1/1



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

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

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A GONZAGA (MN) - STRADA RONCHI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Mantova il 07/04/2014
Reg. gen. 3303 - Reg. part. 398
Quota: 1/3
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 360.187,91
Rogante: Tribunale di Mantova
Data: 28/03/2014
N° repertorio: 866

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Mantova il 06/02/2023
Reg. gen. 1199 - Reg. part. 897
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

