

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Rossato Rudi, nell'Esecuzione Immobiliare 261/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Don Astolfi.....	6
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Don Astolfi.....	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Don Astolfi	7
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Don Astolfi.....	7
Lotto 1.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità	13
Confini	13
Consistenza.....	14
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali	14
Stato conservativo	15
Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali	16



Formalità pregiudizievoli	16
Normativa urbanistica	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Lotto 3.....	18
Completezza documentazione ex art. 567.....	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Don Astolfi.....	19
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Don Astolfi.....	19
Titolarità	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Don Astolfi.....	19
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Don Astolfi.....	19
Confini	20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Don Astolfi.....	20
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Don Astolfi.....	20
Consistenza.....	20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Don Astolfi.....	20
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Don Astolfi.....	21
Cronistoria Dati Catastali.....	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Don Astolfi.....	21
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Don Astolfi.....	21
Dati Catastali	22
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Don Astolfi.....	22
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Don Astolfi.....	22
Stato conservativo	23
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Don Astolfi.....	23
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Don Astolfi.....	23
Parti Comuni.....	23
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Don Astolfi.....	23
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Don Astolfi.....	23
Servitù, censo, livello, usi civici	23
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Don Astolfi.....	23
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Don Astolfi.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Don Astolfi.....	24



Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Don Astolfi.....	24
Stato di occupazione	24
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Don Astolfi.....	24
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Don Astolfi.....	24
Provenienze Ventennali	24
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Don Astolfi.....	24
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Don Astolfi.....	25
Formalità pregiudizievoli	26
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Don Astolfi.....	26
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Don Astolfi.....	26
Normativa urbanistica	27
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Don Astolfi.....	27
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Don Astolfi.....	29
Vincoli od oneri condominiali.....	30
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Don Astolfi.....	30
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Don Astolfi.....	30
Stima / Formazione lotti.....	30
Lotto 1	30
Lotto 2	31
Lotto 3	32
Riserve e particolarità da segnalare	33
Riepilogo bando d'asta.....	34
Lotto 1	34
Lotto 2	34
Lotto 3	35
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 261/2024 del R.G.E.	38
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 112.000,00	38
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 135.000,00	38
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 288.000,00	38
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	40
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Don Astolfi.....	40
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Don Astolfi.....	40
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Don Astolfi.....	41
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Don Astolfi.....	41





INCARICO

All'udienza del 15/01/2025, 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 17/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Don Astolfi
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Don Astolfi
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Don Astolfi
- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Don Astolfi

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA DON ASTOLFI

Trattasi di lotto di terreno edificabile

La vendita del bene 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° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA DON ASTOLFI

Trattasi di lotto di terreno edificabile

La vendita del bene 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 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA DON ASTOLFI

Trattasi di lotto di terreno non edificabile.

La vendita del bene 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 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA DON ASTOLFI

Trattasi di lotto di terreno edificabile

La vendita del bene 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** - Terreno edificabile ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Don Astolfi

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



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

Il Lotto confina:

- A Nord con altra unità stessa ragione di cui al mapp. 519;
- Ad Est con la pubblica Via Don Astolfi;
- A Sud con altra unità altra ragione di cui al mapp. 337;
- Ad Ovest con altra unità altra ragione di cui al mapp. 281 e 282.

Salvo più precisi riferimenti in mappa e di fatto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1643,00 mq	1643,00 mq	1	1643,00 mq	0,00 m	PT
Totale superficie convenzionale:				1643,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1643,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/06/2004 al 26/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 346 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 010988 Reddito dominicale € 87,62 Reddito agrario € 76,61
Dal 26/11/2007 al 14/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 453



		Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 008844 Reddito dominicale € 70,52 Reddito agrario € 61,66
Dal 14/12/2011 al 30/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 497 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 001643 Reddito dominicale € 13,10 Reddito agrario € 11,46

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
33	497				Seminativo	3	001643 mq	13,1 €	11,46 €	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Il Lotto si presenta ad oggi in sufficiente stato conservativo.

PARTI COMUNI

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

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di lotto di terreno edificabile. L'area risulta lasciata a verde e attualmente non risulta delimitata da alcuna recinzione di confine ne fra i vari lotti ne verso strada.



Si evidenzia inoltra la presenza di alcuni cumuli ricoperti da un fitto strato vegetativo con essenze di medio alto fusto.

Si evidenzia che l'accesso al lotto avviene dalla Via Don Astolfi e che in fregio alla pubblica via, si trovano già realizzati i marciapiedi in pavimentazione autobloccante e i cordoli di confine in c.a.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/12/2001	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Massimo Bertolucci	11/12/2001	41633	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	28/12/2001	16178	10529
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 19/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a Mantova il 01/12/2006
Reg. gen. 20266 - Reg. part. 5392
Quota: 1/1
Importo: € 2.250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.500.000,00
Spese: € 265.000,00
Interessi: € 485.000,00
Rogante: Massimo Bertolucci
Data: 23/11/2006
N° repertorio: 58018
N° raccolta: 19743

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Mantova il 10/01/2025
Reg. gen. 141 - Reg. part. 82
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** 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

Il Comune di Bagnolo San Vito ha destinato la zona del lotto come:

Art. 24. Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità (ZTR3)

Appartengono al tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità le aree dei centri abitati o nuclei sparsi, prive di valori ambientali e storici o di elementi architettonici tipicizzanti, con bassa densità edilizia con tipologie prevalentemente unifamiliari e plurifamiliari.

Nel tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità sono ammissibili interventi di



demolizione, interventi sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica.

Sono ammessi interventi di nuova costruzione con Permesso di costruire sui lotti nei quali siano stati demoliti edifici non tutelati oppure su aree libere urbanizzate purché non asservite ad altre costruzioni.

Negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza (U1) è, inoltre, consentito il recupero a solo scopo residenziale del piano sottotetto esistente secondo il disposto di cui agli artt. 63 e ss. della L.R. 12/2005 e s.m.i.

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

- IF = 0,50 mq/mq
- Hmax = 3 piani
- IC = 50%

DESTINAZIONE D'USO

Destinazione d'uso prevalente; U1/1

Destinazioni escluse: GSV, MSV+, U2g, U3b, U3c, , U3d, U3e, , U3f, , U3g, U4, U5d, U5e, U5f

Le destinazioni d'uso U3a potranno essere ammesse se ambientalmente compatibili con la residenza.

MODALITÀ ATTUATIVE

Negli interventi nelle zone appartenenti al tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità debbono essere garantiti:

- adozione di soluzioni tecniche ed architettoniche imposte dal rispetto e dalla valorizzazione dell'ambiente urbano;
- continuità di disegno e di materiali nelle eventuali recinzioni, quando queste abbiano ad inserirsi con altre simili, o a sviluppo consistente nella zona;
- allineamenti dei nuovi fabbricati non avanzati rispetto a quelli contigui o, nel caso di costruzione a schiera, un'articolazione armonica;
- sistemazioni dell'area scoperta prevalentemente a manto erboso, ovvero atta a favorire la funzione filtrante del terreno al fine di incrementare il ravvenamento delle falde;
- scelta di essenze compatibili, oltre con il clima, con il profilo storico ambientale del paesaggio mantovano.

Per ogni unità immobiliare preesistente potranno concedersi:

- una franchigia di 20 mq di SL, quando sia indispensabile l'ampliamento della costruzione per l'allestimento di servizi igienici carenti;
- altezze maggiori di quelle preesistenti in caso di ristrutturazione edilizia, se ciò è necessario per assicurare l'abitabilità di spazi abitativi e per l'eventuale innalzamento del piano di calpestio a una quota superiore di quella di campagna;
- interventi di ampliamento e nuova costruzione, potranno essere ammessi, se necessari, esclusivamente per la realizzazione di volumi tecnologici, o per esigenze gestionali, funzionali alla conservazione e valorizzazione dell'immobile, previo parere degli Enti competenti.

Gli elementi pertinenziali aventi funzione di arredo del giardino devono essere compatibili ambientalmente con l'intorno.

Nel caso di interventi di nuova costruzione o di ampliamento, superiore al 50% della SL esistente e che coinvolga una Sf superiore a 5.000 mq ovvero richiedano il riattamento, potenziamento o allestimento di opere di urbanizzazione primaria o l'allacciamento ai pubblici servizi, dovrà essere formato Titolo Edilizio Convenzionato, estesi per l'analisi, se ritenuto necessario dal Dirigente, a zone già edificate interessate dalle misure stesse.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Don Astolfi

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

Il Lotto confina:

- A Nord con altra unità altra ragione di cui al mapp. 570;
- Ad Est con la pubblica Via Don Astolfi;
- A Sud con altra unità stessa ragione di cui al mapp. 518;
- Ad Ovest con altra unità altra ragione di cui al mapp. 279.



Salvo più precisi riferimenti in mappa e di fatto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1989,00 mq	1989,00 mq	1	1989,00 mq	0,00 m	PT
Totale superficie convenzionale:				1989,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1989,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/06/2004 al 26/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 346 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 010988 Reddito dominicale € 87,62 Reddito agrario € 76,61
Dal 26/11/2007 al 14/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 453 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 008844 Reddito dominicale € 70,52 Reddito agrario € 61,66
Dal 14/12/2011 al 03/02/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 496 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 007201 Reddito dominicale € 57,42 Reddito agrario € 50,21
Dal 03/02/2014 al 30/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 517 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 001989 Reddito dominicale € 15,86 Reddito agrario € 13,87

DATI CATASTALI



Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
33	517				Seminativo	3	001989 mq	15,86 €	13,87 €	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Il Lotto si presenta ad oggi in sufficiente stato conservativo.

PARTI COMUNI

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

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di lotto di terreno edificabile. L'area risulta lasciata a verde e attualmente non risulta delimitata da alcuna recinzione di confine ne fra i vari lotti ne verso strada.

Si evidenzia inoltre la presenza di alcuni cumuli ricoperti da un fitto strato vegetativo con essenze di medio alto fusto.

Si evidenzia che l'accesso al lotto avviene dalla Via Don Astolfi e che in fregio alla pubblica via, si trovano già realizzati i marciapiedi in pavimentazione autobloccante e i cordoli di confine in c.a.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/12/2001	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Massimo Bertolucci	11/12/2001	41633	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	28/12/2001	16178	10529
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 19/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a Mantova il 01/12/2006
Reg. gen. 20266 - Reg. part. 5392
Quota: 1/1
Importo: € 2.250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.500.000,00
Spese: € 265.000,00



Interessi: € 485.000,00
Rogante: Massimo Bertolucci
Data: 23/11/2006
N° repertorio: 58018
N° raccolta: 19743

Trascrizioni

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

Trascritto a Mantova il 10/01/2025

Reg. gen. 141 - Reg. part. 82

Quota: 1/1

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

Contro **** 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

Il Comune di Bagnolo San Vito ha destinato la zona del lotto come:

Art. 24. Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità (ZTR3)

Appartengono al tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità le aree dei centri abitati o nuclei sparsi, prive di valori ambientali e storici o di elementi architettonici tipicizzanti, con bassa densità edilizia con tipologie prevalentemente unifamiliari e plurifamiliari.

Nel tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità sono ammissibili interventi di demolizione, interventi sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica.

Sono ammessi interventi di nuova costruzione con Permesso di costruire sui lotti nei quali siano stati demoliti edifici non tutelati oppure su aree libere urbanizzate purché non asservite ad altre costruzioni.

Negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza (U1) è, inoltre, consentito il recupero a solo scopo residenziale del piano sottotetto esistente secondo il disposto di cui agli artt. 63 e ss. della L.R. 12/2005 e s.m.i.

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

- IF = 0,50 mq/mq
- Hmax = 3 piani
- IC = 50%

DESTINAZIONE D'USO



Destinazione d'uso prevalente; U1/1

Destinazioni escluse: GSV, MSV+, U2g, U3b, U3c, , U3d, U3e, , U3f, , U3g, U4, U5d, U5e, U5f

Le destinazioni d'uso U3a potranno essere ammesse se ambientalmente compatibili con la residenza.

MODALITÀ ATTUATIVE

Negli interventi nelle zone appartenenti al tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità debbono essere garantiti:

- adozione di soluzioni tecniche ed architettoniche imposte dal rispetto e dalla valorizzazione dell'ambiente urbano;
- continuità di disegno e di materiali nelle eventuali recinzioni, quando queste abbiano ad inserirsi con altre simili, o a sviluppo consistente nella zona;
- allineamenti dei nuovi fabbricati non avanzati rispetto a quelli contigui o, nel caso di costruzione a schiera, un'articolazione armonica;
- sistemazioni dell'area scoperta prevalentemente a manto erboso, ovvero atta a favorire la funzione filtrante del terreno al fine di incrementare il ravvenamento delle falde;
- scelta di essenze compatibili, oltre con il clima, con il profilo storico ambientale del paesaggio mantovano.

Per ogni unità immobiliare preesistente potranno concedersi:

- una franchigia di 20 mq di SL, quando sia indispensabile l'ampliamento della costruzione per l'allestimento di servizi igienici carenti;
- altezze maggiori di quelle preesistenti in caso di ristrutturazione edilizia, se ciò è necessario per assicurare l'abitabilità di spazi abitativi e per l'eventuale innalzamento del piano di calpestio a una quota superiore di quella di campagna;
- interventi di ampliamento e nuova costruzione, potranno essere ammessi, se necessari, esclusivamente per la realizzazione di volumi tecnologici, o per esigenze gestionali, funzionali alla conservazione e valorizzazione dell'immobile, previo parere degli Enti competenti.

Gli elementi pertinenziali aventi funzione di arredo del giardino devono essere compatibili ambientalmente con l'intorno.

Nel caso di interventi di nuova costruzione o di ampliamento, superiore al 50% della SL esistente e che coinvolga una Sf superiore a 5.000 mq ovvero richiedano il riattamento, potenziamento o allestimento di opere di urbanizzazione primaria o l'allacciamento ai pubblici servizi, dovrà essere formato Titolo Edilizio Convenzionato, estesi per l'analisi, se ritenuto necessario dal Dirigente, a zone già edificate interessate dalle misure stesse.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Don Astolfi



- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Don Astolfi

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA DON ASTOLFI

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° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA DON ASTOLFI

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° 3 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA DON ASTOLFI

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° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA DON ASTOLFI

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° 3 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA DON ASTOLFI

Il Lotto confina:

- A Nord con altra unità stessa ragione di cui al mapp. 517;
- Ad Est con la pubblica Via Don Astolfi;
- A Sud con altra unità stessa ragione di cui al mapp. 519;
- Ad Ovest con altra unità altra ragione di cui ai mapp. 279 e 280.

Salvo più precisi riferimenti in mappa e di fatto.

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA DON ASTOLFI

Il Lotto confina:

- A Nord con altra unità stessa ragione di cui al mapp. 518;
- Ad Est con la pubblica Via Don Astolfi;
- A Sud con altra unità stessa ragione di cui al mapp. 497;
- Ad Ovest con altra unità altra ragione di cui ai mapp. 280 e 281.

Salvo più precisi riferimenti in mappa e di fatto.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA DON ASTOLFI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	1306,00 mq	1306,00 mq	1	1306,00 mq	0,00 m	PT
Totale superficie convenzionale:				1306,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1306,00 mq		



I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA DON ASTOLFI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	3906,00 mq	3906,00 mq	1	3906,00 mq	0,00 m	PT
Totale superficie convenzionale:				3906,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3906,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA DON ASTOLFI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/06/2004 al 26/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 346 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 010988 Reddito dominicale € 87,62 Reddito agrario € 76,61
Dal 26/11/2007 al 14/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 453 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 008844 Reddito dominicale € 70,52 Reddito agrario € 61,66
Dal 14/12/2011 al 03/02/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 496 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 007201 Reddito dominicale € 57,42 Reddito agrario € 50,21
Dal 03/02/2014 al 30/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 518 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 001306 Reddito dominicale € 10,41 Reddito agrario € 9,11

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA DON ASTOLFI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/06/2004 al 26/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 346 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 010988 Reddito dominicale € 87,62 Reddito agrario € 76,61
Dal 26/11/2007 al 14/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 453 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 008844 Reddito dominicale € 70,52 Reddito agrario € 61,66
Dal 14/12/2011 al 03/02/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 496 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 007201 Reddito dominicale € 57,42 Reddito agrario € 50,21
Dal 03/02/2014 al 30/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 519 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 003906 Reddito dominicale € 31,15 Reddito agrario € 27,23

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA DON ASTOLFI

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
33	518				Seminativo	3	001306 mq	10,41 €	9,11 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA DON ASTOLFI

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
33	519				Seminativo	3	003906 mq	31,15 €	27,23 €	

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° 3 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA DON ASTOLFI

Il Lotto si presenta ad oggi in sufficiente stato conservativo.

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA DON ASTOLFI

Il Lotto si presenta ad oggi in sufficiente stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA DON ASTOLFI

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

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA DON ASTOLFI

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

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA DON ASTOLFI

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

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA DON ASTOLFI

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



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA DON ASTOLFI

Trattasi di lotto di terreno non edificabile. L'area risulta lasciata a verde e attualmente non risulta delimitata da alcuna recinzione di confine ne fra i vari lotti ne verso strada.

Si evidenzia inoltra la presenza di alcuni cumuli ricoperti da un fitto strato vegetativo con essenze di medio alto fusto.

Si evidenzia che l'accesso al lotto avviene dalla Via Don Astolfi e che in fregio alla pubblica via, si trovano già realizzati i marciapiedi in pavimentazione autobloccante e i cordoli di confine in c.a.

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA DON ASTOLFI

Trattasi di lotto di terreno edificabile. L'area risulta lasciata a verde e attualmente non risulta delimitata da alcuna recinzione di confine ne fra i vari lotti ne verso strada.

Si evidenzia inoltra la presenza di alcuni cumuli ricoperti da un fitto strato vegetativo con essenze di medio alto fusto.

Si evidenzia che l'accesso al lotto avviene dalla Via Don Astolfi e che in fregio alla pubblica via, si trovano già realizzati i marciapiedi in pavimentazione autobloccante e i cordoli di confine in c.a.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA DON ASTOLFI

L'immobile risulta libero

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA DON ASTOLFI

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA DON ASTOLFI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/12/2001	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Massimo Bertolucci	11/12/2001	41633	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	28/12/2001	16178	10529
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA DON ASTOLFI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/12/2001	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Massimo Bertolucci	11/12/2001	41633	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	28/12/2001	16178	10529
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA DON ASTOLFI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 19/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a Mantova il 01/12/2006
Reg. gen. 20266 - Reg. part. 5392
Quota: 1/1
Importo: € 2.250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.500.000,00
Spese: € 265.000,00
Interessi: € 485.000,00
Rogante: Massimo Bertolucci
Data: 23/11/2006
N° repertorio: 58018
N° raccolta: 19743

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Mantova il 10/01/2025
Reg. gen. 141 - Reg. part. 82
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** 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 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA DON ASTOLFI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 19/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a Mantova il 01/12/2006
Reg. gen. 20266 - Reg. part. 5392
Quota: 1/1
Importo: € 2.250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.500.000,00
Spese: € 265.000,00
Interessi: € 485.000,00
Rogante: Massimo Bertolucci
Data: 23/11/2006
N° repertorio: 58018
N° raccolta: 19743

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Mantova il 10/01/2025
Reg. gen. 141 - Reg. part. 82
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** 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° 3 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA DON ASTOLFI

Il Comune di Bagnolo San Vito ha destinato la zona del lotto come:



Art. 9. Aree ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale di proprietà pubblica o soggette a vincolo preordinato all'esproprio

Comprendono le aree destinate ad attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale già di proprietà pubblica o gravate da servitù di uso pubblico o comunque destinate ad essere acquisite alla piena disponibilità dell'Amministrazione Comunale con i relativi sottoservizi e reti tecnologiche.

Tali aree concorrono a costituire la dotazione di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale di cui ai precedenti articoli.

In particolare, in tali aree possono essere insediate tutte le seguenti funzioni:

- servizi per l'assistenza all'infanzia e l'istruzione obbligatoria;
- servizi per l'istruzione superiore, universitaria e la ricerca scientifica;
- verde pubblico naturale e attrezzato;
- parcheggi pubblici o di uso pubblico;
- servizi per la salute;
- servizi per lo sport, gli spettacoli, la persona e il tempo libero;
- servizi per il ristoro, l'alloggio e l'ospitalità per categorie bisognose quali studenti e anziani, etc., housing sociale;
- infrastrutture tecnologiche di interesse comune;
- servizi pubblici o di interesse generale quali uffici e altre strutture da destinare a enti pubblici e parapubblici o aziende svolgenti servizio pubblico;

È tassativamente escluso l'insediamento sulle presenti aree di strutture, attrezzature e/o servizi che non rivestano funzione pubblica, di interesse pubblico o generale secondo le indicazioni di cui ai punti precedenti.

Dovranno comunque essere rispettate eventuali disposizioni di dettaglio previste dal P.d.R. in sede di disciplina dei singoli ambiti in cui ricadono le aree di cui al presente articolo.

Nelle aree di cui al presente articolo sono ammissibili tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di strutture già esistenti e nuove costruzioni.

Sugli immobili di proprietà dell'Amministrazione militare sono consentiti da parte della stessa interventi edilizi per la permanenza delle attuali funzioni, sino a quando non saranno intervenuti accordi per la dismissione degli immobili da parte dell'Amministrazione militare e l'eventuale acquisizione da parte del Comune.

Sulle aree ed immobili di proprietà dell'Amministrazione Comunale, la realizzazione delle attrezzature e la gestione dei servizi di cui al presente articolo potrà essere affidata a terzi (soggetti privati, Enti diversi dall'Amministrazione Comunale, società miste, ecc), previa stipula di apposita convenzione.

Le previsioni del Piano dei Servizi che individuano aree per i servizi di progetto configurano vincolo espropriativo solo se negli elaborati grafici è riportato specifico simbolo a rappresentare l'apposizione del Vincolo Preordinato all'Esproprio o sono dettagliatamente riportate in un efficace Decreto di Esproprio Sovraordinato ai sensi di legge.

I vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione, ad opera dell'Amministrazione Comunale, di attrezzature e servizi previsti dal presente piano, hanno la durata di 5 (cinque) anni, decorrenti dall'entrata in vigore del piano stesso.

I vincoli decadono qualora, entro tale termine, l'intervento cui sono preordinati non sia inserito, a cura dell'Amministrazione Comunale, nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche, ovvero non sia stato approvato lo strumento attuativo che ne preveda la realizzazione.

È comunque ammessa, da parte del proprietario dell'area, entro il predetto termine di 5 (cinque) anni, la realizzazione diretta di attrezzature e servizi per la cui attuazione è preordinato il vincolo espropriativo, a condizione che la Giunta Comunale espliciti con proprio atto, la volontà di consentire tale realizzazione diretta, ovvero, in caso contrario, ne motivi con argomentazioni di interesse pubblico il rifiuto. La realizzazione diretta è subordinata alla stipula di apposita convenzione intesa a disciplinare le modalità attuative e gestionali.

L'allestimento di campi di sosta o transito per i nomadi, ai sensi dell'art. 8, comma 2. lett. e-ter), L.R. 12/2005 e



s.m.i, è ammesso unicamente sulle aree a tale scopo eventualmente individuate dal Documento di Piano.

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA DON ASTOLFI

Il Comune di Bagnolo San Vito ha destinato la zona del lotto come:

Art. 24. Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità (ZTR3)

Appartengono al tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità le aree dei centri abitati o nuclei sparsi, prive di valori ambientali e storici o di elementi architettonici tipicizzanti, con bassa densità edilizia con tipologie prevalentemente unifamiliari e plurifamiliari.

Nel tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità sono ammissibili interventi di demolizione, interventi sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica.

Sono ammessi interventi di nuova costruzione con Permesso di costruire sui lotti nei quali siano stati demoliti edifici non tutelati oppure su aree libere urbanizzate purché non asservite ad altre costruzioni.

Negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza (U1) è, inoltre, consentito il recupero a solo scopo residenziale del piano sottotetto esistente secondo il disposto di cui agli artt. 63 e ss. della L.R. 12/2005 e s.m.i.

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

- IF = 0,50 mq/mq
- Hmax = 3 piani
- IC = 50%

DESTINAZIONE D'USO

Destinazione d'uso prevalente; U1/1

Destinazioni escluse: GSV, MSV+, U2g, U3b, U3c, , U3d, U3e, , U3f, , U3g, U4, U5d, U5e, U5f

Le destinazioni d'uso U3a potranno essere ammesse se ambientalmente compatibili con la residenza.

MODALITÀ ATTUATIVE

Negli interventi nelle zone appartenenti al tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità debbono essere garantiti:

- adozione di soluzioni tecniche ed architettoniche imposte dal rispetto e dalla valorizzazione dell'ambiente urbano;
- continuità di disegno e di materiali nelle eventuali recinzioni, quando queste abbiano ad inserirsi con altre simili, o a sviluppo consistente nella zona;
- allineamenti dei nuovi fabbricati non avanzati rispetto a quelli contigui o, nel caso di costruzione a schiera, un'articolazione armonica;
- sistemazioni dell'area scoperta prevalentemente a manto erboso, ovvero atta a favorire la funzione filtrante del terreno al fine di incrementare il ravvenamento delle falde;
- scelta di essenze compatibili, oltre con il clima, con il profilo storico ambientale del paesaggio mantovano.

Per ogni unità immobiliare preesistente potranno concedersi:

- una franchigia di 20 mq di SL, quando sia indispensabile l'ampliamento della costruzione per l'allestimento di servizi igienici carenti;
- altezze maggiori di quelle preesistenti in caso di ristrutturazione edilizia, se ciò è necessario per assicurare l'abitabilità di spazi abitativi e per l'eventuale innalzamento del piano di calpestio a una quota superiore di quella di campagna;
- interventi di ampliamento e nuova costruzione, potranno essere ammessi, se necessari, esclusivamente per la realizzazione di volumi tecnologici, o per esigenze gestionali, funzionali alla conservazione e valorizzazione dell'immobile, previo parere degli Enti competenti.



Gli elementi pertinenziali aventi funzione di arredo del giardino devono essere compatibili ambientalmente con l'intorno.

Nel caso di interventi di nuova costruzione o di ampliamento, superiore al 50% della SL esistente e che coinvolga una Sf superiore a 5.000 mq ovvero richiedano il riattamento, potenziamento o allestimento di opere di urbanizzazione primaria o l'allacciamento ai pubblici servizi, dovrà essere formato Titolo Edilizio Convenzionato, estesi per l'analisi, se ritenuto necessario dal Dirigente, a zone già edificate interessate dalle misure stesse.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA DON ASTOLFI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA DON ASTOLFI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Don Astolfi
Trattasi di lotto di terreno edificabile
Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 497, Qualità Seminativo



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 131.440,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno edificabile Bagnolo San Vito (MN) - Via Don Astolfi	1643,00 mq	80,00 €/mq	€ 131.440,00	100,00%	€ 131.440,00
				Valore di stima:	€ 131.440,00

Valore di stima: € 131.440,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 112.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Don Astolfi
Trattasi di lotto di terreno edificabile
Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 517, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 159.120,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno edificabile Bagnolo San Vito (MN) - Via Don Astolfi	1989,00 mq	80,00 €/mq	€ 159.120,00	100,00%	€ 159.120,00
				Valore di stima:	€ 159.120,00

Valore di stima: € 159.120,00



Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 135.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Don Astolfi
Trattasi di lotto di terreno non edificabile.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 518, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 26.120,00
- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Don Astolfi
Trattasi di lotto di terreno edificabile
Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 519, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 312.480,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Bagnolo San Vito (MN) - Via Don Astolfi	1306,00 mq	20,00 €/mq	€ 26.120,00	100,00%	€ 26.120,00
Bene N° 4 - Terreno edificabile Bagnolo San Vito (MN) - Via Don Astolfi	3906,00 mq	80,00 €/mq	€ 312.480,00	100,00%	€ 312.480,00
				Valore di stima:	€ 338.600,00

Valore di stima: € 338.600,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 288.000,00



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

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 il comune di Bagnolo San Vito (MN).

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 27/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Rossato Rudi

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 12/03/2025)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura catastale storica (Aggiornamento al 19/03/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 19/03/2025)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Ortofoto (Aggiornamento al 19/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - CDU (Aggiornamento al 15/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato Notarile (Aggiornamento al 14/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elenco formalità (Aggiornamento al 19/03/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Formalità (Aggiornamento al 19/03/2025)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Don Astolfi
Trattasi di lotto di terreno edificabile
Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 497, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Comune di Bagnolo San Vito ha destinato la zona del lotto come: Art. 24. Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità (ZTR3) Appartengono al tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità le aree dei centri abitati o nuclei sparsi, prive di valori ambientali e storici o di elementi architettonici tipicizzanti, con bassa densità edilizia con tipologie prevalentemente unifamiliari e plurifamiliari. Nel tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità sono ammissibili interventi di demolizione, interventi sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica. Sono ammessi interventi di nuova costruzione con Permesso di costruire sui lotti nei quali siano stati demoliti edifici non tutelati oppure su aree libere urbanizzate purché non asservite ad altre costruzioni. Negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza (U1) è, inoltre, consentito il recupero a solo scopo residenziale del piano sottotetto esistente secondo il disposto di cui agli artt. 63 e ss. della L.R. 12/2005 e s.m.i. PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI • IF = 0,50 mq/mq • Hmax = 3 piani • IC = 50% DESTINAZIONE D'USO Destinazione d'uso prevalente; U1/1 Destinazioni escluse: GSV, MSV+, U2g, U3b, U3c, U3d, U3e, U3f, U3g, U4, U5d, U5e, U5f Le destinazioni d'uso U3a potranno essere ammesse se ambientalmente compatibili con la residenza. MODALITÀ ATTUATIVE Negli interventi nelle zone appartenenti al tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità debbono essere garantiti: • adozione di soluzioni tecniche ed architettoniche imposte dal rispetto e dalla valorizzazione dell'ambiente urbano; • continuità di disegno e di materiali nelle eventuali recinzioni, quando queste abbiano ad inserirsi con altre simili, o a sviluppo consistente nella zona; • allineamenti dei nuovi fabbricati non avanzati rispetto a quelli contigui o, nel caso di costruzione a schiera, un'articolazione armonica; • sistemazioni dell'area scoperta prevalentemente a manto erboso, ovvero atta a favorire la funzione filtrante del terreno al fine di incrementare il ravvenamento delle falde; • scelta di essenze compatibili, oltre con il clima, con il profilo storico ambientale del paesaggio mantovano. Per ogni unità immobiliare preesistente potranno concedersi: • una franchigia di 20 mq di SL, quando sia indispensabile l'ampliamento della costruzione per l'allestimento di servizi igienici carenti; • altezze maggiori di quelle preesistenti in caso di ristrutturazione edilizia, se ciò è necessario per assicurare l'abitabilità di spazi abitativi e per l'eventuale innalzamento del piano di calpestio a una quota superiore di quella di campagna; • interventi di ampliamento e nuova costruzione, potranno essere ammessi, se necessari, esclusivamente per la realizzazione di volumi tecnologici, o per esigenze gestionali, funzionali alla conservazione e valorizzazione dell'immobile, previo parere degli Enti competenti. Gli elementi pertinenti aventi funzione di arredo del giardino devono essere compatibili ambientalmente con l'intorno. Nel caso di interventi di nuova costruzione o di ampliamento, superiore al 50% della SL esistente e che coinvolga una Sf superiore a 5.000 mq ovvero richiedano il riattamento, potenziamento o allestimento di opere di urbanizzazione primaria o l'allacciamento ai pubblici servizi, dovrà essere formato Titolo Edilizio Convenzionato, estesi per l'analisi, se ritenuto necessario dal Dirigente, a zone già edificate interessate dalle misure stesse.

Prezzo base d'asta: € 112.000,00

LOTTO 2



- Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Don Astolfi

Trattasi di lotto di terreno edificabile
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 517, Qualità Seminativo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: Il Comune di Bagnolo San Vito ha destinato la zona del lotto come: Art. 24. Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità (ZTR3) Appartengono al tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità le aree dei centri abitati o nuclei sparsi, prive di valori ambientali e storici o di elementi architettonici tipicizzanti, con bassa densità edilizia con tipologie prevalentemente unifamiliari e plurifamiliari. Nel tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità sono ammissibili interventi di demolizione, interventi sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica. Sono ammessi interventi di nuova costruzione con Permesso di costruire sui lotti nei quali siano stati demoliti edifici non tutelati oppure su aree libere urbanizzate purché non asservite ad altre costruzioni. Negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza (U1) è, inoltre, consentito il recupero a solo scopo residenziale del piano sottotetto esistente secondo il disposto di cui agli artt. 63 e ss. della L.R. 12/2005 e s.m.i. PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI • IF = 0,50 mq/mq • Hmax = 3 piani • IC = 50% DESTINAZIONE D'USO Destinazione d'uso prevalente; U1/1 Destinazioni escluse: GSV, MSV+, U2g, U3b, U3c, , U3d, U3e, , U3f, , U3g, U4, U5d, U5e, U5f Le destinazioni d'uso U3a potranno essere ammesse se ambientalmente compatibili con la residenza. MODALITÀ ATTUATIVE Negli interventi nelle zone appartenenti al tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità debbono essere garantiti: • adozione di soluzioni tecniche ed architettoniche imposte dal rispetto e dalla valorizzazione dell'ambiente urbano; • continuità di disegno e di materiali nelle eventuali recinzioni, quando queste abbiano ad inserirsi con altre simili, o a sviluppo consistente nella zona; • allineamenti dei nuovi fabbricati non avanzati rispetto a quelli contigui o, nel caso di costruzione a schiera, un'articolazione armonica; • sistemazioni dell'area scoperta prevalentemente a manto erboso, ovvero atta a favorire la funzione filtrante del terreno al fine di incrementare il ravvenamento delle falde; • scelta di essenze compatibili, oltre con il clima, con il profilo storico ambientale del paesaggio mantovano. Per ogni unità immobiliare preesistente potranno concedersi: • una franchigia di 20 mq di SL, quando sia indispensabile l'ampliamento della costruzione per l'allestimento di servizi igienici carenti; • altezze maggiori di quelle preesistenti in caso di ristrutturazione edilizia, se ciò è necessario per assicurare l'abitabilità di spazi abitativi e per l'eventuale innalzamento del piano di calpestio a una quota superiore di quella di campagna; • interventi di ampliamento e nuova costruzione, potranno essere ammessi, se necessari, esclusivamente per la realizzazione di volumi tecnologici, o per esigenze gestionali, funzionali alla conservazione e valorizzazione dell'immobile, previo parere degli Enti competenti. Gli elementi pertinenti aventi funzione di arredo del giardino devono essere compatibili ambientalmente con l'intorno. Nel caso di interventi di nuova costruzione o di ampliamento, superiore al 50% della SL esistente e che coinvolga una Sf superiore a 5.000 mq ovvero richiedano il riattamento, potenziamento o allestimento di opere di urbanizzazione primaria o l'allacciamento ai pubblici servizi, dovrà essere formato Titolo Edilizio Convenzionato, estesi per l'analisi, se ritenuto necessario dal Dirigente, a zone già edificate interessate dalle misure stesse.

Prezzo base d'asta: € 135.000,00

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Terreno ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Don Astolfi

Trattasi di lotto di terreno non edificabile.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 518, Qualità Seminativo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: Il Comune di Bagnolo San Vito ha destinato la zona del lotto come: Art. 9.



Aree ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale di proprietà pubblica o soggette a vincolo preordinato all'esproprio. Comprendono le aree destinate ad attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale già di proprietà pubblica o gravate da servitù di uso pubblico o comunque destinate ad essere acquisite alla piena disponibilità dell'Amministrazione Comunale con i relativi sottoservizi e reti tecnologiche. Tali aree concorrono a costituire la dotazione di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale di cui ai precedenti articoli. In particolare, in tali aree possono essere insediate tutte le seguenti funzioni: • servizi per l'assistenza all'infanzia e l'istruzione obbligatoria; • servizi per l'istruzione superiore, universitaria e la ricerca scientifica; • verde pubblico naturale e attrezzato; • parcheggi pubblici o di uso pubblico; • servizi per la salute; • servizi per lo sport, gli spettacoli, la persona e il tempo libero; • servizi per il ristoro, l'alloggio e l'ospitalità per categorie bisognose quali studenti e anziani, etc., housing sociale; • infrastrutture tecnologiche di interesse comune; • servizi pubblici o di interesse generale quali uffici e altre strutture da destinare a enti pubblici e parapubblici o aziende svolgenti servizio pubblico; È tassativamente escluso l'insediamento sulle presenti aree di strutture, attrezzature e/o servizi che non rivestano funzione pubblica, di interesse pubblico o generale secondo le indicazioni di cui ai punti precedenti. Dovranno comunque essere rispettate eventuali disposizioni di dettaglio previste dal P.d.R. in sede di disciplina dei singoli ambiti in cui ricadono le aree di cui al presente articolo. Nelle aree di cui al presente articolo sono ammissibili tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di strutture già esistenti e nuove costruzioni. Sugli immobili di proprietà dell'Amministrazione militare sono consentiti da parte della stessa interventi edilizi per la permanenza delle attuali funzioni, sino a quando non saranno intervenuti accordi per la dismissione degli immobili da parte dell'Amministrazione militare e l'eventuale acquisizione da parte del Comune. Sulle aree ed immobili di proprietà dell'Amministrazione Comunale, la realizzazione delle attrezzature e la gestione dei servizi di cui al presente articolo potrà essere affidata a terzi (soggetti privati, Enti diversi dall'Amministrazione Comunale, società miste, ecc), previa stipula di apposita convenzione. Le previsioni del Piano dei Servizi che individuano aree per i servizi di progetto configurano vincolo espropriativo solo se negli elaborati grafici è riportato specifico simbolo a rappresentare l'apposizione del Vincolo Preordinato all'Esproprio o sono dettagliatamente riportate in un efficace Decreto di Esproprio Sovraordinato ai sensi di legge. I vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione, ad opera dell'Amministrazione Comunale, di attrezzature e servizi previsti dal presente piano, hanno la durata di 5 (cinque) anni, decorrenti dall'entrata in vigore del piano stesso. I vincoli decadono qualora, entro tale termine, l'intervento cui sono preordinati non sia inserito, a cura dell'Amministrazione Comunale, nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche, ovvero non sia stato approvato lo strumento attuativo che ne preveda la realizzazione. È comunque ammessa, da parte del proprietario dell'area, entro il predetto termine di 5 (cinque) anni, la realizzazione diretta di attrezzature e servizi per la cui attuazione è preordinato il vincolo espropriativo, a condizione che la Giunta Comunale espliciti con proprio atto, la volontà di consentire tale realizzazione diretta, ovvero, in caso contrario, ne motivi con argomentazioni di interesse pubblico il rifiuto. La realizzazione diretta è subordinata alla stipula di apposita convenzione intesa a disciplinare le modalità attuative e gestionali. L'allestimento di campi di sosta o transito per i nomadi, ai sensi dell'art. 8, comma 2. lett. e-ter), L.R. 12/2005 e s.m.i, è ammesso unicamente sulle aree a tale scopo eventualmente individuate dal Documento di Piano.

- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Don Astolfi
Trattasi di lotto di terreno edificabile
Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 519, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Comune di Bagnolo San Vito ha destinato la zona del lotto come: Art. 24.
Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità (ZTR3) Appartengono al tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità le aree dei centri abitati o nuclei sparsi, prive di valori ambientali e storici o di elementi architettonici tipicizzanti, con bassa densità edilizia con tipologie prevalentemente unifamiliari e plurifamiliari. Nel tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità sono ammissibili interventi di demolizione,



interventi sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica. Sono ammessi interventi di nuova costruzione con Permesso di costruire sui lotti nei quali siano stati demoliti edifici non tutelati oppure su aree libere urbanizzate purché non asservite ad altre costruzioni. Negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza (U1) è, inoltre, consentito il recupero a solo scopo residenziale del piano sottotetto esistente secondo il disposto di cui agli artt. 63 e ss. della L.R. 12/2005 e s.m.i. PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI • IF = 0,50 mq/mq • Hmax = 3 piani • IC = 50% DESTINAZIONE D'USO Destinazione d'uso prevalente; U1/1 Destinazioni escluse: GSV, MSV+, U2g, U3b, U3c, , U3d, U3e, , U3f, , U3g, U4, U5d, U5e, U5f Le destinazioni d'uso U3a potranno essere ammesse se ambientalmente compatibili con la residenza. MODALITÀ ATTUATIVE Negli interventi nelle zone appartenenti al tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità debbono essere garantiti: • adozione di soluzioni tecniche ed architettoniche imposte dal rispetto e dalla valorizzazione dell'ambiente urbano; • continuità di disegno e di materiali nelle eventuali recinzioni, quando queste abbiano ad inserirsi con altre simili, o a sviluppo consistente nella zona; • allineamenti dei nuovi fabbricati non avanzati rispetto a quelli contigui o, nel caso di costruzione a schiera, un'articolazione armonica; • sistemazioni dell'area scoperta prevalentemente a manto erboso, ovvero atta a favorire la funzione filtrante del terreno al fine di incrementare il ravvenamento delle falde; • scelta di essenze compatibili, oltre con il clima, con il profilo storico ambientale del paesaggio mantovano. Per ogni unità immobiliare preesistente potranno concedersi: • una franchigia di 20 mq di SL, quando sia indispensabile l'ampliamento della costruzione per l'allestimento di servizi igienici carenti; • altezze maggiori di quelle preesistenti in caso di ristrutturazione edilizia, se ciò è necessario per assicurare l'abitabilità di spazi abitativi e per l'eventuale innalzamento del piano di calpestio a una quota superiore di quella di campagna; • interventi di ampliamento e nuova costruzione, potranno essere ammessi, se necessari, esclusivamente per la realizzazione di volumi tecnologici, o per esigenze gestionali, funzionali alla conservazione e valorizzazione dell'immobile, previo parere degli Enti competenti. Gli elementi pertinenziali aventi funzione di arredo del giardino devono essere compatibili ambientalmente con l'intorno. Nel caso di interventi di nuova costruzione o di ampliamento, superiore al 50% della SL esistente e che coinvolga una Sf superiore a 5.000 mq ovvero richiedano il riattamento, potenziamento o allestimento di opere di urbanizzazione primaria o l'allacciamento ai pubblici servizi, dovrà essere formato Titolo Edilizio Convenzionato, estesi per l'analisi, se ritenuto necessario dal Dirigente, a zone già edificate interessate dalle misure stesse.

Prezzo base d'asta: € 288.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 261/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 112.000,00

Bene N° 1 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Bagnolo San Vito (MN) - Via Don Astolfi		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 497, Qualità Seminativo	Superficie	1643,00 mq
Stato conservativo:	Il Lotto si presenta ad oggi in sufficiente stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di lotto di terreno edificabile		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 135.000,00

Bene N° 2 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Bagnolo San Vito (MN) - Via Don Astolfi		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 517, Qualità Seminativo	Superficie	1989,00 mq
Stato conservativo:	Il Lotto si presenta ad oggi in sufficiente stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di lotto di terreno edificabile		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 288.000,00

Bene N° 3 - Terreno			
----------------------------	--	--	--



Ubicazione:	Bagnolo San Vito (MN) - Via Don Astolfi		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 518, Qualità Seminativo	Superficie	1306,00 mq
Stato conservativo:	Il Lotto si presenta ad oggi in sufficiente stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di lotto di terreno non edificabile.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Bagnolo San Vito (MN) - Via Don Astolfi		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 519, Qualità Seminativo	Superficie	3906,00 mq
Stato conservativo:	Il Lotto si presenta ad oggi in sufficiente stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di lotto di terreno edificabile		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA DON ASTOLFI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a Mantova il 01/12/2006
Reg. gen. 20266 - Reg. part. 5392
Quota: 1/1
Importo: € 2.250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.500.000,00
Spese: € 265.000,00
Interessi: € 485.000,00
Rogante: Massimo Bertolucci
Data: 23/11/2006
N° repertorio: 58018
N° raccolta: 19743

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Mantova il 10/01/2025
Reg. gen. 141 - Reg. part. 82
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA DON ASTOLFI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a Mantova il 01/12/2006
Reg. gen. 20266 - Reg. part. 5392
Quota: 1/1
Importo: € 2.250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.500.000,00
Spese: € 265.000,00
Interessi: € 485.000,00



Rogante: Massimo Bertolucci
Data: 23/11/2006
N° repertorio: 58018
N° raccolta: 19743

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Mantova il 10/01/2025
Reg. gen. 141 - Reg. part. 82
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA DON ASTOLFI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a Mantova il 01/12/2006
Reg. gen. 20266 - Reg. part. 5392
Quota: 1/1
Importo: € 2.250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.500.000,00
Spese: € 265.000,00
Interessi: € 485.000,00
Rogante: Massimo Bertolucci
Data: 23/11/2006
N° repertorio: 58018
N° raccolta: 19743

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Mantova il 10/01/2025
Reg. gen. 141 - Reg. part. 82
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA DON ASTOLFI



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a Mantova il 01/12/2006
Reg. gen. 20266 - Reg. part. 5392
Quota: 1/1
Importo: € 2.250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.500.000,00
Spese: € 265.000,00
Interessi: € 485.000,00
Rogante: Massimo Bertolucci
Data: 23/11/2006
N° repertorio: 58018
N° raccolta: 19743

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Mantova il 10/01/2025
Reg. gen. 141 - Reg. part. 82
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

