
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Nardi Mauro, nell'Esecuzione Immobiliare 67/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Leopoldo Pilla n. 8 piano S1 - T - Foglio 6 part. 89 sub. 1 ...6	
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Leopoldo Pilla n. 28 piano T - Foglio 6 part. 89 sub. 2	6
Bene N° 3 - Fabbricato artigianale ubicato a Curtatone (MN) - Via Leopoldo Pilla n. 28 piano T - Foglio 6 part. 82 sub1 graffata part. 83su1, 84sub1,85sub1, 86sub1, 87sub1, 88sub1, 93sub1	7
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Leopoldo Pilla n. 8 piano S1 - T - Foglio 6 part. 89 sub. 1	7
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Leopoldo Pilla n. 28 piano T - Foglio 6 part. 89 sub. 2	7
Bene N° 3 - Fabbricato artigianale ubicato a Curtatone (MN) - Via Leopoldo Pilla n. 28 piano T - Foglio 6 part. 82 sub1 graffata part. 83su1, 84sub1,85sub1, 86sub1, 87sub1, 88sub1, 93sub1	8
Titolarità	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Leopoldo Pilla n. 8 piano S1 - T - Foglio 6 part. 89 sub. 1	8
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Leopoldo Pilla n. 28 piano T - Foglio 6 part. 89 sub. 2	8
Bene N° 3 - Fabbricato artigianale ubicato a Curtatone (MN) - Via Leopoldo Pilla n. 28 piano T - Foglio 6 part. 82 sub1 graffata part. 83su1, 84sub1,85sub1, 86sub1, 87sub1, 88sub1, 93sub1	8
Confini.....	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Leopoldo Pilla n. 8 piano S1 - T - Foglio 6 part. 89 sub. 1	8
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Leopoldo Pilla n. 28 piano T - Foglio 6 part. 89 sub. 2	9
Bene N° 3 - Fabbricato artigianale ubicato a Curtatone (MN) - Via Leopoldo Pilla n. 28 piano T - Foglio 6 part. 82 sub1 graffata part. 83su1, 84sub1,85sub1, 86sub1, 87sub1, 88sub1, 93sub1	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Leopoldo Pilla n. 8 piano S1 - T - Foglio 6 part. 89 sub. 1	9
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Leopoldo Pilla n. 28 piano T - Foglio 6 part. 89 sub. 2	9
Bene N° 3 - Fabbricato artigianale ubicato a Curtatone (MN) - Via Leopoldo Pilla n. 28 piano T - Foglio 6 part. 82 sub1 graffata part. 83su1, 84sub1,85sub1, 86sub1, 87sub1, 88sub1, 93sub1.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Leopoldo Pilla n. 8 piano S1 - T - Foglio 6 part. 89 sub. 1.....	10
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Leopoldo Pilla n. 28 piano T - Foglio 6 part. 89 sub. 2	12
Bene N° 3 - Fabbricato artigianale ubicato a Curtatone (MN) - Via Leopoldo Pilla n. 28 piano T - Foglio 6 part. 82 sub1 graffata part. 83su1, 84sub1,85sub1, 86sub1, 87sub1, 88sub1, 93sub1.....	13
Dati Catastali	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Leopoldo Pilla n. 8 piano S1 - T - Foglio 6 part. 89 sub. 1.....	14
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Leopoldo Pilla n. 28 piano T - Foglio 6 part. 89 sub. 2	14
Bene N° 3 - Fabbricato artigianale ubicato a Curtatone (MN) - Via Leopoldo Pilla n. 28 piano T - Foglio 6 part. 82 sub1 graffata part. 83su1, 84sub1,85sub1, 86sub1, 87sub1, 88sub1, 93sub1.....	14
Precisazioni.....	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Leopoldo Pilla n. 8 piano S1 - T - Foglio 6 part. 89 sub. 1.....	15
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Leopoldo Pilla n. 28 piano T - Foglio 6 part. 89 sub. 2	15
Bene N° 3 - Fabbricato artigianale ubicato a Curtatone (MN) - Via Leopoldo Pilla n. 28 piano T - Foglio 6 part. 82 sub1 graffata part. 83su1, 84sub1,85sub1, 86sub1, 87sub1, 88sub1, 93sub1.....	15
Patti.....	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Leopoldo Pilla n. 8 piano S1 - T - Foglio 6 part. 89 sub. 1.....	15
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Leopoldo Pilla n. 28 piano T - Foglio 6 part. 89 sub. 2	15
Bene N° 3 - Fabbricato artigianale ubicato a Curtatone (MN) - Via Leopoldo Pilla n. 28 piano T - Foglio 6 part. 82 sub1 graffata part. 83su1, 84sub1,85sub1, 86sub1, 87sub1, 88sub1, 93sub1.....	16
Stato conservativo	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Leopoldo Pilla n. 8 piano S1 - T - Foglio 6 part. 89 sub. 1.....	16
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Leopoldo Pilla n. 28 piano T - Foglio 6 part. 89 sub. 2	16
Bene N° 3 - Fabbricato artigianale ubicato a Curtatone (MN) - Via Leopoldo Pilla n. 28 piano T - Foglio 6 part. 82 sub1 graffata part. 83su1, 84sub1,85sub1, 86sub1, 87sub1, 88sub1, 93sub1.....	16
Parti Comuni.....	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Leopoldo Pilla n. 8 piano S1 - T - Foglio 6 part. 89 sub. 1.....	16

Bene N° 2 - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Leopoldo Pilla n. 28 piano T - Foglio 6 part. 89 sub. 2	16
Bene N° 3 - Fabbricato artigianale ubicato a Curtatone (MN) - Via Leopoldo Pilla n. 28 piano T - Foglio 6 part. 82 sub1 graffata part. 83su1, 84sub1,85sub1, 86sub1, 87sub1, 88sub1, 93sub1	16
Servitù, censo, livello, usi civici	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Leopoldo Pilla n. 8 piano S1 - T - Foglio 6 part. 89 sub. 1	17
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Leopoldo Pilla n. 28 piano T - Foglio 6 part. 89 sub. 2	17
Bene N° 3 - Fabbricato artigianale ubicato a Curtatone (MN) - Via Leopoldo Pilla n. 28 piano T - Foglio 6 part. 82 sub1 graffata part. 83su1, 84sub1,85sub1, 86sub1, 87sub1, 88sub1, 93sub1	17
Caratteristiche costruttive prevalenti	17
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Leopoldo Pilla n. 8 piano S1 - T - Foglio 6 part. 89 sub. 1	17
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Leopoldo Pilla n. 28 piano T - Foglio 6 part. 89 sub. 2	17
Bene N° 3 - Fabbricato artigianale ubicato a Curtatone (MN) - Via Leopoldo Pilla n. 28 piano T - Foglio 6 part. 82 sub1 graffata part. 83su1, 84sub1,85sub1, 86sub1, 87sub1, 88sub1, 93sub1	18
Stato di occupazione	19
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Leopoldo Pilla n. 8 piano S1 - T - Foglio 6 part. 89 sub. 1	19
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Leopoldo Pilla n. 28 piano T - Foglio 6 part. 89 sub. 2	19
Bene N° 3 - Fabbricato artigianale ubicato a Curtatone (MN) - Via Leopoldo Pilla n. 28 piano T - Foglio 6 part. 82 sub1 graffata part. 83su1, 84sub1,85sub1, 86sub1, 87sub1, 88sub1, 93sub1	20
Provenienze Ventennali	20
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Leopoldo Pilla n. 8 piano S1 - T - Foglio 6 part. 89 sub. 1	20
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Leopoldo Pilla n. 28 piano T - Foglio 6 part. 89 sub. 2	21
Bene N° 3 - Fabbricato artigianale ubicato a Curtatone (MN) - Via Leopoldo Pilla n. 28 piano T - Foglio 6 part. 82 sub1 graffata part. 83su1, 84sub1,85sub1, 86sub1, 87sub1, 88sub1, 93sub1	23
Formalità pregiudizievoli	25
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Leopoldo Pilla n. 8 piano S1 - T - Foglio 6 part. 89 sub. 1	25
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Leopoldo Pilla n. 28 piano T - Foglio 6 part. 89 sub. 2	26

Bene N° 3 - Fabbricato artigianale ubicato a Curtatone (MN) - Via Leopoldo Pilla n. 28 piano T - Foglio 6 part. 82 sub1 graffata part. 83su1, 84sub1,85sub1, 86sub1, 87sub1, 88sub1, 93sub1.....	27
Normativa urbanistica	28
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Leopoldo Pilla n. 8 piano S1 - T - Foglio 6 part. 89 sub. 1.....	28
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Leopoldo Pilla n. 28 piano T - Foglio 6 part. 89 sub. 2	28
Bene N° 3 - Fabbricato artigianale ubicato a Curtatone (MN) - Via Leopoldo Pilla n. 28 piano T - Foglio 6 part. 82 sub1 graffata part. 83su1, 84sub1,85sub1, 86sub1, 87sub1, 88sub1, 93sub1.....	29
Regolarità edilizia	29
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Leopoldo Pilla n. 8 piano S1 - T - Foglio 6 part. 89 sub. 1.....	29
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Leopoldo Pilla n. 28 piano T - Foglio 6 part. 89 sub. 2	29
Bene N° 3 - Fabbricato artigianale ubicato a Curtatone (MN) - Via Leopoldo Pilla n. 28 piano T - Foglio 6 part. 82 sub1 graffata part. 83su1, 84sub1,85sub1, 86sub1, 87sub1, 88sub1, 93sub1.....	30
Vincoli od oneri condominiali.....	31
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Leopoldo Pilla n. 8 piano S1 - T - Foglio 6 part. 89 sub. 1.....	31
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Leopoldo Pilla n. 28 piano T - Foglio 6 part. 89 sub. 2	31
Bene N° 3 - Fabbricato artigianale ubicato a Curtatone (MN) - Via Leopoldo Pilla n. 28 piano T - Foglio 6 part. 82 sub1 graffata part. 83su1, 84sub1,85sub1, 86sub1, 87sub1, 88sub1, 93sub1.....	32
Stima / Formazione lotti.....	32
Riepilogo bando d'asta.....	36
Lotto Unico	36
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 67/2022 del R.G.E.	37
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 804.000,00	37
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	39
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Leopoldo Pilla n. 8 piano S1 - T - Foglio 6 part. 89 sub. 1.....	39
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Leopoldo Pilla n. 28 piano T - Foglio 6 part. 89 sub. 2	39
Bene N° 3 - Fabbricato artigianale ubicato a Curtatone (MN) - Via Leopoldo Pilla n. 28 piano T - Foglio 6 part. 82 sub1 graffata part. 83su1, 84sub1,85sub1, 86sub1, 87sub1, 88sub1, 93sub1.....	40

INCARICO

In data 19/05/2022, il sottoscritto Arch. Nardi Mauro, con studio in Via IV Novembre N° 23 - 46044 - Goito (MN), email sp3mauro@libero.it, PEC mauro.nardi@archiworldpec.it, Tel. 0376 60021, Fax 0376 60021, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/05/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Leopoldo Pilla n. 8 piano S1 - T - Foglio 6 part. 89 sub. 1
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Leopoldo Pilla n. 28 piano T - Foglio 6 part. 89 sub. 2
- **Bene N° 3** - Fabbricato artigianale ubicato a Curtatone (MN) - Via Leopoldo Pilla n. 28 piano T - Foglio 6 part. 82 sub1 graffata part. 83su1, 84sub1, 85sub1, 86sub1, 87sub1, 88sub1, 93sub1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA LEOPOLDO PILLA N. 8 PIANO S1 - T - FOGLIO 6 PART. 89 SUB. 1

Edificio residenziale in muratura tradizionale, a due piani, terra e interrato, in zona urbanistica di tipo artigianale e commerciale, senza area esterna.

Il sopralluogo è avvenuto in data 14/06/2022 in presenza del liquidatore.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA LEOPOLDO PILLA N. 28 PIANO T - FOGLIO 6 PART. 89 SUB. 2

Edificio residenziale in muratura tradizionale, a due piani, terra e interrato, in zona urbanistica di tipo artigianale e commerciale, senza area esterna.

Il sopralluogo è avvenuto in data 14/06/2022 in presenza del liquidatore.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA LEOPOLDO PILLA N. 28 PIANO T - FOGLIO 6 PART. 82 SUB1 GRAFFATA PART. 83SU1, 84SUB1,85SUB1, 86SUB1, 87SUB1, 88SUB1, 93SUB1

Complesso edilizio composto da vari fabbricati, di tipo tradizionale, costruzioni utilizzate come stalle, portici e uffici.

Il sopralluogo è avvenuto in data 14/06/2022 in presenza del liquidatore.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Leopoldo Pilla n. 8 piano S1 - T - Foglio 6 part. 89 sub. 1
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Leopoldo Pilla n. 28 piano T - Foglio 6 part. 89 sub. 2
- **Bene N° 3** - Fabbricato artigianale ubicato a Curtatone (MN) - Via Leopoldo Pilla n. 28 piano T - Foglio 6 part. 82 sub1 graffata part. 83su1, 84sub1,85sub1, 86sub1, 87sub1, 88sub1, 93sub1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA LEOPOLDO PILLA N. 8 PIANO S1 - T - FOGLIO 6 PART. 89 SUB. 1

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

Il precedente ha optato per il deposito della relazione notarile.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA LEOPOLDO PILLA N. 28 PIANO T - FOGLIO 6 PART. 89 SUB. 2

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

Il precedente ha optato per il deposito della relazione notarile.

BENE N° 3 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA LEOPOLDO PILLA N. 28 PIANO T - FOGLIO 6 PART. 82 SUB1 GRAFFATA PART. 83SU1, 84SUB1,85SUB1, 86SUB1, 87SUB1, 88SUB1, 93SUB1

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

Il precedente ha optato per il deposito della relazione notarile.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA LEOPOLDO PILLA N. 8 PIANO S1 - T - FOGLIO 6 PART. 89 SUB. 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA LEOPOLDO PILLA N. 28 PIANO T - FOGLIO 6 PART. 89 SUB. 2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA LEOPOLDO PILLA N. 28 PIANO T - FOGLIO 6 PART. 82 SUB1 GRAFFATA PART. 83SU1, 84SUB1,85SUB1, 86SUB1, 87SUB1, 88SUB1, 93SUB1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA LEOPOLDO PILLA N. 8 PIANO S1 - T - FOGLIO 6 PART. 89 SUB. 1

Nord part. 82 e part. 89 sub. 2

Ovest part. 87

Sud part. 87

Est part. 87

**BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA LEOPOLDO PILLA N. 28 PIANO T -
FOGLIO 6 PART. 89 SUB. 2**

Nord part. 87

Ovest part. 87

Sud part. 87 e part. 89 sub. 1

Est part. 87

**BENE N° 3 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA LEOPOLDO PILLA N. 28
PIANO T - FOGLIO 6 PART. 82 SUB1 GRAFFATA PART. 83SU1, 84SUB1,85SUB1, 86SUB1, 87SUB1,
88SUB1, 93SUB1**

Nord part. 531

Ovest part. 531

Sud part. 533, 541, 534

Est part. 163 del Foglio 4

CONSISTENZA

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA LEOPOLDO PILLA N. 8 PIANO S1 - T -
FOGLIO 6 PART. 89 SUB. 1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Villino - Piano terra	140,00 mq	174,00 mq	1,00	174,00 mq	3,20 m	T
Villino - Piano interrato	40,00 mq	52,00 mq	0,50	26,00 mq	2,20 m	S1
Rustico Piano Terra	35,00 mq	42,00 mq	0,50	21,00 mq	2,20 m	T
Terrazza Piano Terra	8,00 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	3,20 m	T
Totale superficie convenzionale:				223,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				223,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA LEOPOLDO PILLA N. 28 PIANO T -
FOGLIO 6 PART. 89 SUB. 2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Villino - Piano Terra	86,00 mq	107,00 mq	1,00	107,00 mq	3,20 m	T

Piano Interrato	24,00 mq	30,00 mq	0,50	15,00 mq	2,20 m	S1
Rustico Piano Terra	13,50 mq	16,50 mq	0,50	8,25 mq	4,30 m	T
Terrazza	7,50 mq	7,50 mq	0,25	1,88 mq	3,20 m	T
Totale superficie convenzionale:				132,13 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				132,13 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA LEOPOLDO PILLA N. 28 PIANO T - FOGLIO 6 PART. 82 SUB1 GRAFFATA PART. 83SU1, 84SUB1,85SUB1, 86SUB1, 87SUB1, 88SUB1, 93SUB1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Palazzina 87 - Uffici	285,00 mq	356,00 mq	1,00	356,00 mq	3,25 m	T
Palazzina 87 - Portico	28,00 mq	28,00 mq	0,25	7,00 mq	4,25 m	T
Palazzina 87 - Depositi	214,00 mq	267,00 mq	0,40	106,80 mq	2,50 m	Interrato
Stalla 82	935,00 mq	1038,00 mq	0,50	519,00 mq	5,00 m	T
Portico 83	138,00 mq	150,00 mq	0,40	60,00 mq	5,30 m	T
Stalla 84	117,00 mq	130,00 mq	0,50	65,00 mq	3,50 m	T
Portico 85	138,00 mq	150,00 mq	0,40	60,00 mq	5,40 m	T
Stalla 86	432,00 mq	480,00 mq	0,50	240,00 mq	3,10 m	T
Stalla 88	432,00 mq	480,00 mq	0,50	240,00 mq	3,10 m	T
Cabina 93	8,00 mq	10,00 mq	0,40	4,00 mq	7,00 m	T
Area 87	17249,00 mq	17249,00 mq	0,10	1724,90 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				3382,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3382,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA LEOPOLDO PILLA N. 8 PIANO S1 - T - FOGLIO 6 PART. 89 SUB. 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 89, Sub. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 8,5 vani Rendita € 1.360,00 Piano T - ST
Dal 01/01/1992 al 17/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 89, Sub. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 8,5 vani Rendita € 438,99 Piano T - ST
Dal 17/12/2004 al 18/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 89, Sub. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 8,5 vani Rendita € 438,99 Piano T - ST
Dal 18/09/2007 al 31/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 89, Sub. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 8,5 vani Rendita € 438,99 Piano T - ST
Dal 31/12/2008 al 27/08/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 89, Sub. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 8,5 vani Rendita € 438,99 Piano T - ST
Dal 27/08/2013 al 24/06/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 89, Sub. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 8,5 vani Rendita € 438,99 Piano S1 - T
Dal 24/06/2015 al 01/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 89, Sub. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 193 mq Rendita € 438,99 Piano S1 - T

Dal 30/06/1987 al 01/01/1992 la rendita catastale è espressa in lire. Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Con atto del 17/12/2004, il notaio **** Omissis **** con repertorio n. 52525 ha mutato la ragione sociale, trascritto ai n. 11340.1/2004 Reparto PI di Mantova in atti dal 30/12/2004.

Dal 27/08/2013 al 24/06/2015 variazione del 27/08/2013 pratica n. mn0075298 in atti dal 27/08/2013 g.a.f. codificato piano incoerente (n. 21881.1/2013)

Dal 24/06/2015 variazione toponomastica del 24/06/2015 pratica n. mn0043613 in atti dal 24/06/2015 (n. 16876.1/2015).

I titolari corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA LEOPOLDO PILLA N. 28 PIANO T -
FOGLIO 6 PART. 89 SUB. 2**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 89, Sub. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 1.040,00 Piano S1 - T
Dal 01/01/1992 al 17/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 89, Sub. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 335,70 Piano S1 - T
Dal 17/12/2004 al 18/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 89, Sub. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 335,70 Piano S1 - T
Dal 18/09/2007 al 31/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 89, Sub. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 335,70 Piano S1 - T
Dal 31/12/2008 al 27/08/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 89, Sub. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 335,70 Piano S1 - T
Dal 27/08/2013 al 24/06/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 89, Sub. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 335,70 Piano S1 - T
Dal 24/06/2015 al 01/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 89, Sub. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 125 mq Rendita € 335,70 Piano S1 - T

Dal 01/01/1963 al 01/01/1992 la rendita catastale è espressa in Lire. Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Dal 27/08/2013 al 24/06/2015 variazione del 27/08/2013 pratica n. mn0075298 in atti dal 27/08/2013 g.a.f. codifica piano incoerente (n. 21881.1/2013).

Dal 24/06/2015 variazione toponomastica del 24/06/2015 pratica n. mn0043614 in atti dal 24/06/2015 variazione di toponomastica n. 16877.1/2015.

I titolari corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 3 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA LEOPOLDO PILLA N. 28
PIANO T - FOGLIO 6 PART. 82 SUB1 GRAFFATA PART. 83SU1, 84SUB1,85SUB1, 86SUB1, 87SUB1,
88SUB1, 93SUB1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/12/1997 al 17/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 82 Categoria D8 Rendita € 16.345,86 Graffato 83,84,85,86,87,88,93
Dal 17/12/2004 al 18/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 82 Categoria D8 Rendita € 16.345,86 Graffato 83,84,85,86,87,88, 93
Dal 18/09/2007 al 31/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 82 Categoria D8 Rendita € 16.345,86 Graffato 83,84,85,86,87,88, 93
Dal 31/12/2008 al 24/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 82 Categoria D8 Superficie catastale 125 mq Rendita € 16.345,86 Graffato 83,84,85,86,87,88,93
Dal 24/06/2009 al 11/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 82 Categoria D8 Rendita € 16.345,86 Graffato 83,84,85,86,87,88,93
Dal 11/10/2011 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 82 Categoria D8 Rendita € 16.345,86 Graffato 83,84,85,86,87,88,93
Dal 30/11/2022 al 01/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 82, Sub. 1 Categoria D7 Cl.0402 Superficie catastale 193 mq Rendita € 8.512,16 Piano S1-T Graffato 86sub1-93sub1-88sub1-85sub1- 84sub1-87sub1-83sub1

Dal 12/12/1997 al 24/06/2009 variazione del 12/12/1997 in atti dal 12/12/1997 ampliamento n. B03995.1/1997)

Dal 24/06/2009 variazione nel classamento del 24/06/2009 pratica n. mn0080446 in atti dal 24/06/2009 variazione di classamento n. 6308.1/2009. Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione (d.m. 701/94).

Dal 11/10/2011 variazione toponomastica del 11/10/2011 pratica n. mn0202310 in atti dal 11/10/2011.

Dal 30/11/2022 Variazione per ampliamento e diversa distribuzione spazi interni, corrispondenza con la stato dei luoghi.

I titolari corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA LEOPOLDO PILLA N. 8 PIANO S1 - T - FOGLIO 6 PART. 89 SUB. 1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	6	89	1		A7	2	8,5 vani	193 mq	438,99 €	S1 - T		

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA LEOPOLDO PILLA N. 28 PIANO T - FOGLIO 6 PART. 89 SUB. 2

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	6	89	2		A7	2	6,5 vani	125 mq	335,7 €	S1 - T		

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA LEOPOLDO PILLA N. 28 PIANO T - FOGLIO 6 PART. 82 SUB1 GRAFFATA PART. 83SU1, 84SUB1,85SUB1, 86SUB1, 87SUB1, 88SUB1, 93SUB1

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

	6	82	1		D7				8512,16 €	T-S1	vedi nota a margine
--	---	----	---	--	----	--	--	--	--------------	------	---------------------------

Corrispondenza catastale

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

Con l'accatastamento del 30/11/2022 n.MN0049220 sussiste corrispondenza catastale, nuova planimetria che si allega.

Sono variati gli identificativi catastali e quindi non c'è più corrispondenza con quelli evidenziati nell'atto di pignoramento.

L'unità è identificata come Foglio 6 particella 82 sub. 1 graffata 83 sub1,84 sub.1,8 5 sub.1, 86 sub1, 87 sub.1, 88 sub.1, 93 sub.1, si riporta in quanto non rientrava nella casella apposta

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA LEOPOLDO PILLA N. 8 PIANO S1 - T - FOGLIO 6 PART. 89 SUB. 1

Non c'è nessuna precisazione da inserire.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA LEOPOLDO PILLA N. 28 PIANO T - FOGLIO 6 PART. 89 SUB. 2

Non c'è nessuna precisazione da inserire.

BENE N° 3 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA LEOPOLDO PILLA N. 28 PIANO T - FOGLIO 6 PART. 82 SUB1 GRAFFATA PART. 83SU1, 84SUB1,85SUB1, 86SUB1, 87SUB1, 88SUB1, 93SUB1

Non c'è nessuna precisazione da inserire.

PATTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA LEOPOLDO PILLA N. 8 PIANO S1 - T - FOGLIO 6 PART. 89 SUB. 1

Non ci sono patti da inserire.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA LEOPOLDO PILLA N. 28 PIANO T - FOGLIO 6 PART. 89 SUB. 2

Non ci sono patti da inserire.

BENE N° 3 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA LEOPOLDO PILLA N. 28 PIANO T - FOGLIO 6 PART. 82 SUB1 GRAFFATA PART. 83SU1, 84SUB1,85SUB1, 86SUB1, 87SUB1, 88SUB1, 93SUB1

Non ci sono patti da inserire.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA LEOPOLDO PILLA N. 8 PIANO S1 - T - FOGLIO 6 PART. 89 SUB. 1

Lo stato conservativo è in forte degrado e pessimo, non viene utilizzato da molti anni.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA LEOPOLDO PILLA N. 28 PIANO T - FOGLIO 6 PART. 89 SUB. 2

Lo stato conservativo è in forte degrado e pessimo, non viene utilizzato da molti anni.

BENE N° 3 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA LEOPOLDO PILLA N. 28 PIANO T - FOGLIO 6 PART. 82 SUB1 GRAFFATA PART. 83SU1, 84SUB1,85SUB1, 86SUB1, 87SUB1, 88SUB1, 93SUB1

Lo stato conservativo è in forte degrado e pessimo, non viene utilizzato da molti anni.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA LEOPOLDO PILLA N. 8 PIANO S1 - T - FOGLIO 6 PART. 89 SUB. 1

Il cortile, l'area scoperta, è utilizzato anche dal bene 2 e 3.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA LEOPOLDO PILLA N. 28 PIANO T - FOGLIO 6 PART. 89 SUB. 2

Il cortile, l'area scoperta, è utilizzato anche dal bene 1 e 3.

BENE N° 3 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA LEOPOLDO PILLA N. 28 PIANO T - FOGLIO 6 PART. 82 SUB1 GRAFFATA PART. 83SU1, 84SUB1,85SUB1, 86SUB1, 87SUB1, 88SUB1, 93SUB1

Il cortile, l'area scoperta, è utilizzato anche dal bene 1 e 2.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA LEOPOLDO PILLA N. 8 PIANO S1 - T - FOGLIO 6 PART. 89 SUB. 1

Non sono presenti servitù, censo, livello e usi civici.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA LEOPOLDO PILLA N. 28 PIANO T - FOGLIO 6 PART. 89 SUB. 2

Non sono presenti servitù, censo, livello e usi civici.

BENE N° 3 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA LEOPOLDO PILLA N. 28 PIANO T - FOGLIO 6 PART. 82 SUB1 GRAFFATA PART. 83SU1, 84SUB1,85SUB1, 86SUB1, 87SUB1, 88SUB1, 93SUB1

Non sono presenti servitù, censo, livello e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA LEOPOLDO PILLA N. 8 PIANO S1 - T - FOGLIO 6 PART. 89 SUB. 1

Il fabbricato in oggetto è una costruzione a piano terra oltre ad un piano interrato, è in muratura intonacato e non tinteggiato, con tetto a doppia pendenza in travetti precompressi, copertura in cotto, lattoniere in lamiera e solai in latero cemento.

Il complesso edilizio è di vecchia costruzione, dagli elementi strutturali e di finiture si presume che le date di costruzione siano dei primi anni degli anni '60.

La costruzione è in forte stato di degrado, sono stati asportati tutti i serramenti esterni, il portoncino d'ingresso e alcuni telai in vetro.

Gli impianti sono fatiscenti e parzialmente demoliti.

Le porte interna di vecchia fattura, quelle rimaste, sono fatiscenti.

I pavimenti sono in ceramica, in marmo e in legno, sono risalenti agli anni di costruzione.

Le scale sono in marmo. L'intera costruzione è in stato di abbandono da molto tempo, risultano evidenti segni del degrado, gli infissi sono divelti, i pavimenti sono parzialmente demoliti, gli intonaci sono scrostati.

Completa l'unità un locale sgombero – autorimessa a nord dell'alloggio e un piccolo locale ripostiglio esterno.

L'immobile è un ex appartamento a piano terra con la zona cantina e ripostiglio al piano interrato, probabilmente veniva utilizzato o dal custode o degli operai del centro tori.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA LEOPOLDO PILLA N. 28 PIANO T - FOGLIO 6 PART. 89 SUB. 2

Il fabbricato in oggetto è una costruzione a piano terra oltre ad un piano interrato, è in muratura intonacato e non tinteggiato, con tetto a doppia pendenza in travetti precompressi, copertura in cotto, lattoniere in lamiera e solai in latero cemento.

Il complesso edilizio è di vecchia costruzione, dagli elementi strutturali e di finiture si presume che le date di costruzione siano dei primi anni degli anni '60.

La costruzione è in forte stato di degrado, sono stati asportati tutti i serramenti esterni, il portoncino d'ingresso e alcuni telai in vetro.

Gli impianti sono fatiscenti e parzialmente demoliti.

Le porte interna di vecchia fattura, quelle rimaste, sono fatiscenti.

I pavimenti sono in ceramica, in marmo e in legno, sono risalenti agli anni di costruzione.

Le scale sono in marmo. L'intera costruzione è in stato di abbandono da molto tempo, risultano evidenti segni del degrado, gli infissi sono divelti, i pavimenti sono parzialmente demoliti, gli intonaci sono scrostati.

Completa l'unità un locale sgombero – autorimessa a nord dell'alloggio e un piccolo locale ripostiglio esterno.

L'immobile è un ex alloggio, più piccolo del precedente, utilizzato probabilmente da impiegati o operai della società proprietaria, disabilitata da molto tempo ed è in forte stato di degrado, al piano terra troviamo i locali principali, mentre al piano interrato ci sono alcuni locali cantina.

L'immobile è un ex appartamento a piano terra con la zona cantina e ripostiglio al piano interrato, probabilmente veniva utilizzato o dal custode o degli operai del centro tori.

**BENE N° 3 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA LEOPOLDO PILLA N. 28
PIANO T - FOGLIO 6 PART. 82 SUB1 GRAFFATA PART. 83SU1, 84SUB1,85SUB1, 86SUB1, 87SUB1,
88SUB1, 93SUB1**

Il corpo in oggetto è un complesso di edifici che un tempo ospitavano il centro tori, centro provinciale di fecondazione artificiale. Occupa una superficie di circa 20.000 mq..

Il lotto è di forma rettangolare con il lato corto lungo la strada provinciale ex statale n. 10 Padana Inferiore, con accesso diretto con ampio cancello, l'area è separata dalla via pubblica dalla recente pista ciclopedonale che collega la vicina frazione di Grazie con Mantova.

L'area è recintata con muretto in mattoni a vista e ringhiere in ferro nella parte fronte strada provinciale con ingresso carraio e due pedonali protetti da cancelli in acciaio, i lati di confine nord ed est sono protetti con rete metallica e paletti in acciaio, il lato di confine ad ovest è identificato da alberature e arbusti con parziali tratti di recinzione.

Il lato è corto è di circa 100 metri e il lato lungo è di circa 200 m., si sviluppa da sud a nord.

Oltre al fabbricato descritto con i beni 1 e 2 il complesso edilizio è formato da altri 8 edifici di caratteristiche diverse e che erano utilizzati in modi diversi.

I fabbricati sono realizzati lungo una strada privata a forma di anello.

Il fabbricato principale di destra dell'ingresso, particella 87 identifica anche il terreno, è una grossa palazzina a piano rialzato oltre ad un piano seminterrato di servizi, è in struttura ordinaria, muratura in laterizio intonacato, solai in latero cemento, copertura in travetti precompressi, coperture in lastre di eternit, anche questo fabbricato è in forte stato di abbandono, non utilizzato da molti anni e preso di mira da atti vandalici che hanno distrutto le finiture e gli impianti.

Edifici identificati dalle particelle n. 86 e 88, sono due stalle speculari fra di loro realizzati all'esterno dalla strada privata.

Sono due stalle a piano unico, lunghe altro 60 metri e larghe circa 8 metri, all'interno sono divise in box per i tori con robuste rastrelliere e percorso di alimentazione e di servizio che le percorre interamente, i box degli animali hanno un paddock racchiuso di robuste rastrelliere. Le stalle sono in murature, a struttura tradizionali intonacati. Il solaio è in latero cemento, con manto di copertura in lastre di eternit, finestre in cemento e vetro, le pareti non ci sono.

Seguono altri due edifici di dimensioni più contenuti, sempre speculari fra di loro, lunghi circa 30 metri e larghi circa 8,00, sono dei portici aperti da un lato, verso la strada interna, con un modesto locale chiuso con accesso indipendente dell'esterno. Sono in muratura tradizionale, i pilastri in mattoni a vista, travi in cemento armato, copertura in travetti precompressi e tavelloni con manto di copertura in eternit.

Il pavimento interno è in cemento, il locale chiuso è in muratura intonacato, non ci sono serramenti.

Il fabbricato identificato dalle particelle 84 e un'altra stalla a piano unico terra, con ampio paddock di fronte nella parte terminale c'è la mangiatoia coperta da una modesta tettoia in eternit.

La costruzione misura altri 25 metri di lunghezza per oltre 6 metri di larghezza, interamente è a vano unico, è in struttura tradizionale con muratura in laterizio intonacato, coperture con travetti precompressi in

calcestruzzo, tavelloni e manto di copertura in lastre di eternit.

Il grosso edificio, identificato con la particella 82 era un'altra stalle, chiude il costruito a nord del lotto, è lungo circa 60 metri per una larghezza di circa 15 metri e in muratura tradizionale, laterizio intonacato esterno ed interno, copertura con travi prefabbricati a doppie pendente e coppelle prefabbricate in calcestruzzo e manto di copertura in lastre in eternit, la pavimentazione interna è in calcestruzzo, con individuate le canalette di scolo e di convogliamento del liquame nella fossa e nella vasca di raccolta esterna, vasca costruita a nord e a ovest della stalla stessa.

Anche questo fabbricato è abbandonato da molto tempo, con segni di vandalismo che hanno distrutto gli impianti.

Si ripete ancora che tutti gli immobili presenti non sono inutilizzati da molto tempo, sono stati oggetto di atti vandalici che hanno distrutto sia le finiture interne che gli impianti.

Tutti i fabbricati sopra descritti hanno coperture in eternit che devono essere smaltite secondo le norme.

Il fabbricato identificato dalla particella 93 è una vecchia cabina elettrica in muratura di laterizio interamente intonacato interne ed esterne con copertura piana.

L'area esterna, abbandonata e non curata, ha visto il proliferare di arbusti di ogni tipo che con il tempo sono diventati alberi anche di alto fusto, le parti pavimentate in conglomerato bituminoso formano la vecchia strada interna circolare, che rimane ancora tracciata.

Oltre agli immobili identificati dalla mappa catastale che abbiamo qui sopra descritto si sono altri 3 fabbricati che non risultano nelle mappe e dei quali non sono state eseguite planimetrie e dal comune non sono emerse autorizzazioni urbanistiche, quindi si può ritenere che questi siano abusivi e quindi non essendo possibile sanarli dovranno essere demoliti.

Si tratta di un box per automobili posizionato fra le particelle 89 e 86, un ampliamento della particella 83 un portico con struttura in acciaio e coperture in lastre di eternit, l'intervento ha raddoppiato la sagoma del fabbricato esistente, e per ultimo un portico isolato, che è stato costruito fra le particelle 88 e il corpo principale, è chiuso su tre lati, è in muratura tradizionale in acciaio e manto di copertura in onduline di stralucido.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA LEOPOLDO PILLA N. 8 PIANO S1 - T - FOGLIO 6 PART. 89 SUB. 1

L'immobile è in uso alla 

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA LEOPOLDO PILLA N. 28 PIANO T - FOGLIO 6 PART. 89 SUB. 2

L'immobile è in uso alla 

**BENE N° 3 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA LEOPOLDO PILLA N. 28
PIANO T - FOGLIO 6 PART. 82 SUB1 GRAFFATA PART. 83SU1, 84SUB1,85SUB1, 86SUB1, 87SUB1,
88SUB1, 93SUB1**

L'immobile è in uso alla

PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA LEOPOLDO PILLA N. 8 PIANO S1 - T -
FOGLIO 6 PART. 89 SUB. 1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/08/1959 al 24/04/1979	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Nicolini	01/08/1959	16/279	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	20/08/1959	4703	3316
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Mantova	10/08/1959	267			
Dal 24/04/1979 al 17/12/2004	**** Omissis ****	Trasferimento sede sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott. notaio Mario Nicolini	24/04/1979	7815	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	22/05/1979		2796
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Mantova	14/05/1979	2682			
Dal 17/12/2004 al 18/09/2007	**** Omissis ****	Modifica denominazione sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dr Massimo Bertolucci	17/12/2004	52	525
Trascrizione					

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	29/12/2004		11340
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/09/2007 al 31/12/2008	**** Omissis ****	Fusione per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dr. Giampaolo Fabbi	24/09/2007	66.031	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		24/09/2007			8.775
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/12/2008 al 22/11/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dottor Francesco Besana	31/12/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	22/01/2009	867	511
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Suzzara (Mantova)	20/01/2009	221	

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° 2 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA LEOPOLDO PILLA N. 28 PIANO T - FOGLIO 6 PART. 89 SUB. 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/08/1959 al 24/04/1979	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Nicolini	01/08/1959	16/279	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	20/08/1959	4703	3316
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Mantova	10/08/1959	267	
Dal 24/04/1979 al 17/12/2004	**** Omissis ****	Trasferimento sede sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott. notaio Mario Nicolini	24/04/1979	7815	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	22/05/1979		2796
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Mantova	14/05/1979	2682	
Dal 17/12/2004 al 18/09/2007	**** Omissis ****	Modifica denominazione sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dr Massimo Bertolucci	17/12/2004	52	525
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	29/12/2004		11340
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/09/2007 al 31/12/2008	**** Omissis ****	Fusione per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dr. Giampaolo Fabbi	24/09/2007	66.031	
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		

		24/09/2007			8.775
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/12/2008 al 22/11/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dottor Francesco Besana	31/12/2008		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	22/01/2009	867	511
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Suzzara (Mantova)	20/01/2009	221	

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° 3 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA LEOPOLDO PILLA N. 28 PIANO T - FOGLIO 6 PART. 82 SUB1 GRAFFATA PART. 83SU1, 84SUB1,85SUB1, 86SUB1, 87SUB1, 88SUB1, 93SUB1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/08/1959 al 24/04/1979	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Nicolini	01/08/1959	16/279	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	20/08/1959	4703	3316
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Mantova	10/08/1959	267	

Dal 24/04/1979 al 17/12/2004	**** Omissis ****	Trasferimento sede sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott. notaio Mario Nicolini	24/04/1979	7815	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	22/05/1979		2796
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Mantova	14/05/1979	2682			
Dal 17/12/2004 al 18/09/2007	**** Omissis ****	Modifica denominazione sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dr Massimo Bertolucci	17/12/2004	52	525
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	29/12/2004		11340
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/09/2007 al 31/12/2008	**** Omissis ****	Fusione per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dr. Giampaolo Fabbi	24/09/2007	66.031	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		24/09/2007			8.775
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/12/2008 al 22/04/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dottor Francesco Besana	31/12/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Mantova	22/01/2009	867	511		

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Suzzara (Mantova)	20/01/2009	221	

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° 1 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA LEOPOLDO PILLA N. 8 PIANO S1 - T - FOGLIO 6 PART. 89 SUB. 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 22/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Iscritto a Mantova il 22/01/2009
 Reg. gen. 868 - Reg. part. 139
 Quota: 1/1
 Importo: € 1.600.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 800.000,00
 Rogante: BESANA FRANCESCO
 Data: 31/12/2008
 N° repertorio: 175667
 N° raccolta: 27335
 Note: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 1302/185 DEL 02/02/2012 DERIVANTE DA ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE ATTO DI RINEGOZIAZIONE TASSO/DURATA/PERIODICITA' DEL 17/01/2012 NOTAIO **** Omissis **** SEDE CANNETO SULL'OGGIO (MN) NUMERO DI REPERTORIO 187660/30692 PROROGA DURATA AL 30/06/2023

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
 Trascritto a Mantova il 20/04/2022
 Reg. gen. 4899 - Reg. part. 3499

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: IL VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI É DEL 23/03/2022 CON NUMERO DI REPERTORIO 891 EMESSO DAL TRIBUNALE DI MANTOVA

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consistono nell'iscrizione dell'Ipoteca Volontaria e nella Trascrizione del Verbale di Pignoramento:

a) cancellazione Iscrizione Ipoteca Volontaria, consiste nel pagamento di € 35,00 tasse;

b) cancellazione trascrizione del Verbale di Pignoramento, consiste nel pagamento di imposta pari a € 200,00 più € 35,00 tassa ipotecaria, più € 59,00 imposta di bollo.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA LEOPOLDO PILLA N. 28 PIANO T - FOGLIO 6 PART. 89 SUB. 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 22/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Isrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Mantova il 22/01/2009
Reg. gen. 868 - Reg. part. 139
Quota: 1/1
Importo: € 1.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 800.000,00
Rogante: BESANA FRANCESCO
Data: 31/12/2008
N° repertorio: 175667
N° raccolta: 27335
Note: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 1302/185 DEL 02/02/2012 DERIVANTE DA ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE ATTO DI RINEGOZIAZIONE TASSO/DURATA/PERIODICITA' DEL 17/01/2012 NOTAIO **** Omissis **** SEDE CANNETO SULL'OGLIO (MN) NUMERO DI REPERTORIO 187660/30692 PROROGA DURATA AL 30/06/2023

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Mantova il 20/04/2022

Reg. gen. 4899 - Reg. part. 3499

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: IL VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI É DEL 23/03/2022 CON NUMERO DI REPERTORIO 891 EMESSO DAL TRIBUNALE DI MANTOVA

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consistono nell'iscrizione dell'Ipoteca Volontaria e nella Trascrizione del Verbale di Pignoramento:

a) cancellazione Iscrizione Ipoteca Volontaria, consiste nel pagamento di € 35,00 tasse;

b) cancellazione trascrizione del Verbale di Pignoramento, consiste nel pagamento di imposta pari a € 200,00 più € 35,00 tassa ipotecaria, più € 59,00 imposta di bollo.

BENE N° 3 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBIcato A CURTATONE (MN) - VIA LEOPOLDO PILLA N. 28 PIANO T - FOGLIO 6 PART. 82 SUB1 GRAFFATA PART. 83SU1, 84SUB1,85SUB1, 86SUB1, 87SUB1, 88SUB1, 93SUB1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 22/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

Iscritto a Mantova il 22/01/2009

Reg. gen. 868 - Reg. part. 139

Quota: 1/1

Importo: € 1.600.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 800.000,00

Rogante: BESANA FRANCESCO

Data: 31/12/2008

N° repertorio: 175667

N° raccolta: 27335

Note: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 1302/185 DEL 02/02/2012 DERIVANTE DA ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE ATTO DI RINEGOZIAZIONE TASSO/DURATA/PERIODICITA' DEL 17/01/2012 NOTAIO

**** Omissis **** SEDE CANNETO SULL'OGLIO (MN) NUMERO DI REPERTORIO 187660/30692

PROROGA DURATA AL 30/06/2023

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Mantova il 20/04/2022

Reg. gen. 4899 - Reg. part. 3499

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: IL VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI É DEL 23/03/2022 CON NUMERO DI REPERTORIO 891 EMESSO DAL TRIBUNALE DI MANTOVA

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consistono nell'iscrizione dell'Ipoteca Volontaria e nella Trascrizione del Verbale di Pignoramento:

a) cancellazione Iscrizione Ipoteca Volontaria, consiste nel pagamento di € 35,00 tasse;

b) cancellazione trascrizione del Verbale di Pignoramento, consiste nel pagamento di imposta pari a € 200,00 più € 35,00 tassa ipotecaria, più € 59,00 imposta di bollo.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA LEOPOLDO PILLA N. 8 PIANO S1 - T - FOGLIO 6 PART. 89 SUB. 1

Il comune di Curtatone ha disciplinato la zona in oggetto come ambito di trasformazione urbanistica residenziale in previsione (ATR 204).

Il comune ha individuato le norme, le destinazioni d'uso principali, quelle non ammesse in alcun caso di intervento edilizio.

L'ambito di trasformazione urbanistica è da sottoporre a pianificazione esecutiva o programma integrato.

L'elaborazione del piano sarà redatta sentita la commissione al paesaggio.

L'immobile ricade all'interno del Parco del Mincio.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA LEOPOLDO PILLA N. 28 PIANO T - FOGLIO 6 PART. 89 SUB. 2

Il comune di Curtatone ha disciplinato la zona in oggetto come ambito di trasformazione urbanistica residenziale in previsione (ATR 204).

Il comune ha individuato le norme, le destinazioni d'uso principali, quelle non ammesse in alcun caso di intervento edilizio.

L'ambito di trasformazione urbanistica è da sottoporre a pianificazione esecutiva o programma integrato.

L'elaborazione del piano sarà redatta sentita la commissione al paesaggio.

L'immobile ricade all'interno del Parco del Mincio.

BENE N° 3 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA LEOPOLDO PILLA N. 28 PIANO T - FOGLIO 6 PART. 82 SUB1 GRAFFATA PART. 83SU1, 84SUB1,85SUB1, 86SUB1, 87SUB1, 88SUB1, 93SUB1

Il comune di Curtatone ha disciplinato la zona in oggetto come ambito di trasformazione urbanistica residenziale in previsione (ATR 204).

Il comune ha individuato le norme, le destinazioni d'uso principali, quelle non ammesse in alcun caso di intervento edilizio.

L'ambito di trasformazione urbanistica è da sottoporre a pianificazione esecutiva o programma integrato.

L'elaborazione del piano sarà redatta sentita la commissione al paesaggio.

L'immobile ricade all'interno del Parco del Mincio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA LEOPOLDO PILLA N. 8 PIANO S1 - T - FOGLIO 6 PART. 89 SUB. 1

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.

Dall'accesso agli atti amministrativi presso l'ufficio tecnico del comune di Curtatone non sono emerse pratiche edilizie che hanno interessato il bene in oggetto.

L'ufficio tecnico quindi, attualmente, ritiene autorizzato quanto presente nelle planimetrie catastali, unico documento probatorio per la conformità dello stato di fatto.

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.

Nell'atto di compravendita del 31 dicembre 2008 tra la società **** Omissis **** è stata inserita la precisazione che le unità immobiliari in contratto non sono state oggetto di ulteriori interventi edilizi o di mutamenti di destinazione soggetti a licenze, concessioni, permessi di costruire o autorizzazioni ovvero alla irrogazione di sanzioni soltanto pecuniarie in forza della vigente normativa.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA LEOPOLDO PILLA N. 28 PIANO T - FOGLIO 6 PART. 89 SUB. 2

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 non risulta agibile.

Dall'accesso agli atti amministrativi presso l'ufficio tecnico del comune di Curtatone non sono emerse pratiche edilizie che hanno interessato il bene in oggetto.

L'ufficio tecnico quindi, attualmente, ritiene autorizzato quanto presente nelle planimetrie catastali, unico documento probatorio per la conformità dello stato di fatto.

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.

Nell'atto di compravendita del 31 dicembre 2008 tra la società **** Omissis **** è stata inserita la precisazione che le unità immobiliari in contratto non sono state oggetto di ulteriori interventi edilizi o di mutamenti di destinazione soggetti a licenze, concessioni, permessi di costruire o autorizzazioni ovvero alla irrogazione di sanzioni soltanto pecuniarie in forza della vigente normativa.

BENE N° 3 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA LEOPOLDO PILLA N. 28 PIANO T - FOGLIO 6 PART. 82 SUB1 GRAFFATA PART. 83SU1, 84SUB1,85SUB1, 86SUB1, 87SUB1, 88SUB1, 93SUB1

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 non risulta agibile.

- Concessione in data 13 agosto 1994 n. 3583/93 di P.G. e n. 1/94 di P.E. per ampliamento della stalla di cui all'originario map. 82, dichiarato agibile dal 25 ottobre 1997.

- Concessione in sanatoria in data 24 agosto 1993 n. 5514/93 di P.G. e n. 158/93 di P.E. relativa alla concimaia con sottostante vasca liquami.

- Concessione in data 29 settembre 1993 n. 5784/93 di P.G. e 179/93 di P.E..

Da sopralluogo sul posto e dalla verifica delle pratiche edilizie in comune di Curtatone all'ufficio tecnico sono emerse alcune difformità fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, documento che l'ufficio tecnico ritiene utile per confermare la compatibilità urbanistica.

In particolare sono stati costruiti alcuni edifici senza autorizzazioni.

A) Posa in opera di un box auto, nel cortile fra la particella 89 e 86;

B) Realizzazione di un portico con struttura metallica ad ampliamento verso ovest del fabbricato particella 88, raddoppiando il costruito;

C) Costruzione di un portico tra le particelle 88 ed il corpo ufficio.

Di tali ampliamenti si evidenziano nella documentazione fotografica.

Tutti gli ampliamenti abusivi generano nuove superfici coperte e volumetrie e quindi non sono sanabili in quanto l'area è soggetta ad autorizzazione ambientale che non prevede tali aumenti.

Gli ampliamenti in oggetto devono, quindi, essere demoliti.

Il costo di demolizione e della pratica edilizia inerente non è attualmente quantificabile, quindi si considera un abbattimento del valore dell'immobile.

Nei fabbricati identificati con le particelle 84 e 87, si sono riscontrate alcune difformità nelle finiture interne, sempre rispetto alle planimetrie catastali, in questo caso è possibile richiedere la sanatoria.

Nel fabbricato particella 84 sono state eliminate le tramezze interne creando di fatto un unico locale interno. Nel fabbricato particella 87, che ora utilizzato come ufficio e laboratori sono state realizzate alcune varianti interne che hanno modificato i locali, inoltre è presente anche un piano interrato, mai presentato nelle planimetrie.

Il costo della sanatoria da presentare all'amministrazione attualmente non è quantificabile, si ritiene corretto quindi applicare un coefficiente di riduzione del valore del bene.

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.

Nell'atto di compravendita del 31 dicembre 2008 tra la società **** Omissis **** è stata inserita la precisazione che le unità immobiliari in contratto non sono state oggetto di ulteriori interventi edilizi o di mutamenti di destinazione soggetti a licenze, concessioni, permessi di costruire o autorizzazioni ovvero alla irrogazione di sanzioni soltanto pecuniarie in forza della vigente normativa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA LEOPOLDO PILLA N. 8 PIANO S1 - T - FOGLIO 6 PART. 89 SUB. 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA LEOPOLDO PILLA N. 28 PIANO T - FOGLIO 6 PART. 89 SUB. 2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA LEOPOLDO PILLA N. 28 PIANO T - FOGLIO 6 PART. 82 SUB1 GRAFFATA PART. 83SU1, 84SUB1,85SUB1, 86SUB1, 87SUB1, 88SUB1, 93SUB1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili è stato usato il metodo di comparazione prendendo il valore determinato nelle tabelle OMI del primo semestre del 2022.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Leopoldo Pilla n. 8 piano S1 - T - Foglio 6 part. 89 sub. 1
Edificio residenziale in muratura tradizionale, a due piani, terra e interrato, in zona urbanistica di tipo artigianale e commerciale, senza area esterna. Il sopralluogo è avvenuto in data 14/06/2022 in presenza del liquidatore.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 89, Sub. 1, Categoria A7Valore di stima del bene: € 100.350,00
Il metodo di stima utilizzato per la valutazione del bene è il criterio comparativo con riferimento ai valori unitari (€ al mq) espressi nelle tabelle O.M.I.
I valori determinati dall'Agenzia delle Entrate per gli immobili residenziali, nella frazione GRAZIE del comune di Curtatone,
di tipo economico con stato conservativo normale varia tra i € 450 e i € 650 al mq.
Vista la specificità del bene non è stato possibile rilevare un valore di mercato dalle contrattazioni immobiliari locali.
Si ritiene corretto quindi utilizzare il valore di € 450,00 al mq..
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Leopoldo Pilla n. 28 piano T - Foglio 6 part. 89 sub. 2
Edificio residenziale in muratura tradizionale, a due piani, terra e interrato, in zona urbanistica di tipo artigianale e commerciale, senza area esterna. Il sopralluogo è avvenuto in data 14/06/2022 in presenza del liquidatore.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 89, Sub. 2, Categoria A7Valore di stima del bene: €

59.458,50

Il metodo di stima utilizzato per la valutazione del bene è il criterio comparativo con riferimento ai valori unitari (€ al mq) espressi nelle tabelle O.M.I.

I valori determinati dall'Agenzia delle Entrate per gli immobili residenziali, nella frazione GRAZIE del comune di Curtatone,

di tipo economico con stato conservativo normale varia tra i € 450 e i € 650 al mq.

Vista la specificità del bene non è stato possibile rilevare un valore di mercato dalle contrattazioni immobiliari locali.

Si ritiene corretto quindi utilizzare il valore di € 450,00 al mq..

- **Bene N° 3** - Fabbricato artigianale ubicato a Curtatone (MN) - Via Leopoldo Pilla n. 28 piano T - Foglio 6 part. 82 sub1 graffata part. 83su1, 84sub1,85sub1, 86sub1, 87sub1, 88sub1, 93sub1

Complesso edilizio composto da vari fabbricati, di tipo tradizionale, costruzioni utilizzate come stalle, portici e uffici. Il sopralluogo è avvenuto in data 14/06/2022 in presenza del liquidatore.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 82, Sub. 1, Categoria D7, Graffato vedi nota a margine Valore di stima del bene: € 845.675,00

Il metodo di stima utilizzato per la valutazione del bene è il criterio comparativo con riferimento ai valori unitari (€ al mq) estratti dalle tabelle O.M.I.

I valori determinati dall'Agenzia delle Entrate per gli immobili produttivi, nella frazione di GRAZIE, con stato conservativo normale varia tra i € 250 e i € 400 al mq.

Vista la specificità del bene non è stato possibile rilevare un valore di mercato dalle contrattazioni immobiliari locali.

Si ritiene corretto quindi utilizzare il valore di € 250,00 al mq..

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Curtatone (MN) - Via Leopoldo Pilla n. 8 piano S1 - T - Foglio 6 part. 89 sub. 1	223,00 mq	450,00 €/mq	€ 100.350,00	100,00%	€ 100.350,00
Bene N° 2 - Villetta Curtatone (MN) - Via Leopoldo Pilla n. 28 piano T - Foglio 6 part. 89 sub. 2	132,13 mq	450,00 €/mq	€ 59.458,50	100,00%	€ 59.458,50
Bene N° 3 - Fabbricato artigianale Curtatone (MN) - Via Leopoldo Pilla n. 28 piano T - Foglio 6 part. 82 sub1 graffata part. 83su1, 84sub1,85sub1, 86sub1, 87sub1, 88sub1, 93sub1	3382,70 mq	250,00 €/mq	€ 845.675,00	100,00%	€ 845.675,00
				Valore di stima:	€ 1.005.483,50

Valore di stima: € 1.005.483,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica (compreso spese tecniche, oneri e costi di demolizione)	10,00	%
Spese per smaltimento amianto	5,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 804.000,00

Per la determinazione del più probabile valore del mercato degli immobili inseriti nell'esecuzione immobiliare n. 67/2022 in unico lotto si è potuto utilizzare solo il metodo di stima con i valori estratti dalle tabelle OMI in quanto l'indagine di mercato non ha portato valori simili per i fabbricati in oggetto di perizia.

Al valore di stima dei tre beni vengono applicati coefficienti di riduzione, il 10% per le pratiche di sanatoria e i costi di demolizione delle costruzioni abusive, il 5% per spese di smaltimento amianto e del 5% per il rischio assunto per mancata garanzia.

Dalle considerazioni sopra riportate il più probabile valore finale di stima di € 804.386,80 che possiamo arrotondare a € 804.000,00.

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

Goito, li 01/12/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Nardi Mauro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - 01-Estratto di mappa (Aggiornamento al 01/12/2022)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - 02- Visure catastali (Aggiornamento al 01/12/2022)
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - 03-Concessioni edilizie (Aggiornamento al 01/09/2022)

- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - 04-Planimetrie (Aggiornamento al 01/12/2022)
- ✓ N° 5 Altri allegati - 05 - Visura Conservatoria (Aggiornamento al 22/11/2022)
- ✓ N° 6 Foto - 06-Relazione fotografica (Aggiornamento al 01/12/2022)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Leopoldo Pilla n. 8 piano S1 - T - Foglio 6 part. 89 sub. 1
Edificio residenziale in muratura tradizionale, a due piani, terra e interrato, in zona urbanistica di tipo artigianale e commerciale, senza area esterna. Il sopralluogo è avvenuto in data 14/06/2022 in presenza del liquidatore. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 89, Sub. 1, Categoria A7
Destinazione urbanistica: Il comune di Curtatone ha disciplinato la zona in oggetto come ambito di trasformazione urbanistica residenziale in previsione (ATR 204). Il comune ha individuato le norme, le destinazioni d'uso principali, quelle non ammesse in alcun caso di intervento edilizio. L'ambito di trasformazione urbanistica è da sottoporre a pianificazione esecutiva o programma integrato. L'elaborazione del piano sarà redatta sentita la commissione al paesaggio. L'immobile ricade all'interno del Parco del Mincio.
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Curtatone (MN) - Via Leopoldo Pilla n. 28 piano T - Foglio 6 part. 89 sub. 2
Edificio residenziale in muratura tradizionale, a due piani, terra e interrato, in zona urbanistica di tipo artigianale e commerciale, senza area esterna. Il sopralluogo è avvenuto in data 14/06/2022 in presenza del liquidatore. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 89, Sub. 2, Categoria A7
Destinazione urbanistica: Il comune di Curtatone ha disciplinato la zona in oggetto come ambito di trasformazione urbanistica residenziale in previsione (ATR 204). Il comune ha individuato le norme, le destinazioni d'uso principali, quelle non ammesse in alcun caso di intervento edilizio. L'ambito di trasformazione urbanistica è da sottoporre a pianificazione esecutiva o programma integrato. L'elaborazione del piano sarà redatta sentita la commissione al paesaggio. L'immobile ricade all'interno del Parco del Mincio.
- **Bene N° 3** - Fabbricato artigianale ubicato a Curtatone (MN) - Via Leopoldo Pilla n. 28 piano T - Foglio 6 part. 82 sub1 graffata part. 83su1, 84sub1,85sub1, 86sub1, 87sub1, 88sub1, 93sub1
Complesso edilizio composto da vari fabbricati, di tipo tradizionale, costruzioni utilizzate come stalle, portici e uffici. Il sopralluogo è avvenuto in data 14/06/2022 in presenza del liquidatore. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 82, Sub. 1, Categoria D7, Graffato vedi nota a margine
Destinazione urbanistica: Il comune di Curtatone ha disciplinato la zona in oggetto come ambito di trasformazione urbanistica residenziale in previsione (ATR 204). Il comune ha individuato le norme, le destinazioni d'uso principali, quelle non ammesse in alcun caso di intervento edilizio. L'ambito di trasformazione urbanistica è da sottoporre a pianificazione esecutiva o programma integrato. L'elaborazione del piano sarà redatta sentita la commissione al paesaggio. L'immobile ricade all'interno del Parco del Mincio.

Prezzo base d'asta: € 804.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 67/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 804.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Curtatone (MN) - Via Leopoldo Pilla n. 8 piano S1 - T - Foglio 6 part. 89 sub. 1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 89, Sub. 1, Categoria A7	Superficie	223,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è in forte degrado e pessimo, non viene utilizzato da molti anni.		
Descrizione:	Edificio residenziale in muratura tradizionale, a due piani, terra e interrato, in zona urbanistica di tipo artigianale e commerciale, senza area esterna. Il sopralluogo è avvenuto in data 14/06/2022 in presenza del liquidatore.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è in uso alla [REDACTED].		

Bene N° 2 - Villetta			
Ubicazione:	Curtatone (MN) - Via Leopoldo Pilla n. 28 piano T - Foglio 6 part. 89 sub. 2		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 89, Sub. 2, Categoria A7	Superficie	132,13 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è in forte degrado e pessimo, non viene utilizzato da molti anni.		
Descrizione:	Edificio residenziale in muratura tradizionale, a due piani, terra e interrato, in zona urbanistica di tipo artigianale e commerciale, senza area esterna. Il sopralluogo è avvenuto in data 14/06/2022 in presenza del liquidatore.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è in uso alla [REDACTED].		

Bene N° 3 - Fabbricato artigianale			
Ubicazione:	Curtatone (MN) - Via Leopoldo Pilla n. 28 piano T - Foglio 6 part. 82 sub1 graffata part. 83su1, 84sub1,85sub1, 86sub1, 87sub1, 88sub1, 93sub1		
Diritto reale:		Quota	

Tipologia immobile:	Fabbricato artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 82, Sub. 1, Categoria D7, Graffato vedi nota a margine	Superficie	3382,70 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è in forte degrado e pessimo, non viene utilizzato da molti anni.		
Descrizione:	Complesso edilizio composto da vari fabbricati, di tipo tradizionale, costruzioni utilizzate come stalle, portici e uffici. Il sopralluogo è avvenuto in data 14/06/2022 in presenza del liquidatore.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è in uso alla [REDACTED]		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA LEOPOLDO PILLA N. 8 PIANO S1 - T -
FOGLIO 6 PART. 89 SUB. 1**

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Mantova il 22/01/2009
Reg. gen. 868 - Reg. part. 139
Quota: 1/1
Importo: € 1.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 800.000,00
Rogante: BESANA FRANCESCO
Data: 31/12/2008
N° repertorio: 175667
N° raccolta: 27335
Note: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 1302/185 DEL 02/02/2012 DERIVANTE DA ANNOTAZIONE
AD ISCRIZIONE ATTO DI RINEGOZIAZIONE TASSO/DURATA/PERIODICITA' DEL 17/01/2012 NOTAIO
**** Omissis **** SEDE CANNETO SULL'OGGIO (MN) NUMERO DI REPERTORIO 187660/30692
PROROGA DURATA AL 30/06/2023

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Mantova il 20/04/2022
Reg. gen. 4899 - Reg. part. 3499
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: IL VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI É DEL 23/03/2022 CON NUMERO DI REPERTORIO
891 EMESSO DAL TRIBUNALE DI MANTOVA

**BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A CURTATONE (MN) - VIA LEOPOLDO PILLA N. 28 PIANO T -
FOGLIO 6 PART. 89 SUB. 2**

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Mantova il 22/01/2009
Reg. gen. 868 - Reg. part. 139
Quota: 1/1
Importo: € 1.600.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 800.000,00

Rogante: BESANA FRANCESCO

Data: 31/12/2008

N° repertorio: 175667

N° raccolta: 27335

Note: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 1302/185 DEL 02/02/2012 DERIVANTE DA ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE ATTO DI RINEGOZIAZIONE TASSO/DURATA/PERIODICITA' DEL 17/01/2012 NOTAIO **** Omissis **** SEDE CANNETO SULL'OGGIO (MN) NUMERO DI REPERTORIO 187660/30692 PROROGA DURATA AL 30/06/2023

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Mantova il 20/04/2022

Reg. gen. 4899 - Reg. part. 3499

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: IL VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI É DEL 23/03/2022 CON NUMERO DI REPERTORIO 891 EMESSO DAL TRIBUNALE DI MANTOVA

BENE N° 3 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBIcato A CURTATONE (MN) - VIA LEOPOLDO PILLA N. 28 PIANO T - FOGLIO 6 PART. 82 SUB1 GRAFFATA PART. 83SU1, 84SUB1,85SUB1, 86SUB1, 87SUB1, 88SUB1, 93SUB1

Iscrizioni

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

Iscritto a Mantova il 22/01/2009

Reg. gen. 868 - Reg. part. 139

Quota: 1/1

Importo: € 1.600.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 800.000,00

Rogante: BESANA FRANCESCO

Data: 31/12/2008

N° repertorio: 175667

N° raccolta: 27335

Note: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 1302/185 DEL 02/02/2012 DERIVANTE DA ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE ATTO DI RINEGOZIAZIONE TASSO/DURATA/PERIODICITA' DEL 17/01/2012 NOTAIO **** Omissis **** SEDE CANNETO SULL'OGGIO (MN) NUMERO DI REPERTORIO 187660/30692 PROROGA DURATA AL 30/06/2023

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Mantova il 20/04/2022

Reg. gen. 4899 - Reg. part. 3499

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: IL VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI É DEL 23/03/2022 CON NUMERO DI REPERTORIO 891 EMESSO DAL TRIBUNALE DI MANTOVA