

# TRIBUNALE DI MANTOVA

Sezione EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pallavicini Nicola  
nell'Esecuzione Immobiliare 80/2025 del R.G.E.

promossa da

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

Contro

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



## SOMMARIO

---

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Randaccio n. 33 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Randaccio n. 33.....	6
Lotto Unico.....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Randaccio n. 33 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Randaccio n. 33.....	7
Titolarità .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Randaccio n. 33 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Randaccio n. 33.....	7
Confini.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Randaccio n. 33 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Randaccio n. 33.....	8
Consistenza.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Randaccio n. 33 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Randaccio n. 33.....	9
Cronistoria Dati Catastali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Randaccio n. 33 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Randaccio n. 33.....	11
Dati Catastali .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Randaccio n. 33 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Randaccio n. 33.....	13



Precisazioni.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Randaccio n. 33 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Randaccio n. 33.....	14
Patti.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Randaccio n. 33 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Randaccio n. 33.....	14
Stato conservativo .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Randaccio n. 33 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Randaccio n. 33.....	15
Parti Comuni.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Randaccio n. 33 .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Randaccio n. 33.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Randaccio n. 33 .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Randaccio n. 33.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Randaccio n. 33 .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Randaccio n. 33.....	16
Stato di occupazione.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Randaccio n. 33 .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Randaccio n. 33.....	17
Provenienze Ventennali.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Randaccio n. 33 .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Randaccio n. 33.....	18
Formalità pregiudizievoli .....	19



<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Randaccio n. 33 .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Randaccio n. 33.....	20
Normativa urbanistica.....	21
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Randaccio n. 33 .....	22
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Randaccio n. 33.....	24
Regolarità edilizia.....	27
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Randaccio n. 33 .....	27
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Randaccio n. 33.....	27
Vincoli od oneri condominiali.....	28
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Randaccio n. 33 .....	28
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Randaccio n. 33.....	28
Stima / Formazione lotti .....	29
Riserve e particolarità da segnalare .....	32
Riepilogo bando d'asta.....	34
<b>Lotto Unico</b> .....	34
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 80/2025 del R.G.E. ....	38
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 58.000,00</b> .....	38
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	40
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Randaccio n. 33 .....	40
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Randaccio n. 33.....	41



## INCARICO

---

All'udienza del 03/06/2025, il sottoscritto Arch. Pallavicini Nicola, con studio in Via Libertà N. 15 - 46047 - Porto Mantovano (MN), email n.pallavicini@hotmail.it, PEC nicola.pallavicini@archiworldpec.it, Tel. 349 8460915, Fax 0376 300659, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Randaccio n. 33
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Randaccio n. 33

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA RANDACCIO N. 33**

---

Il compendio costituisce porzione di un fabbricato colonico, risalente all'inizio del secolo scorso e caratterizzato da destinazione d'uso residenziale. Il fabbricato è sito, in posizione suburbana, in via Randaccio n. 33 in Comune di Roncoferraro – frazione Casale (MN).

La casa di civile abitazione oggetto di stima si trova ai piani terra e primo ed è accessibile da ingresso posto in corrispondenza dell'area cortiva di cui al mappale 9 oltreché avere accesso carrabile dalla via Randaccio ed accesso dalla porta posta sul retro della proprietà.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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



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

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA RANDACCIO N. 33**

---

Il compendio costituisce porzione di un fabbricato colonico, risalente all'inizio del secolo scorso e caratterizzato da destinazione d'uso residenziale. Il fabbricato è sito, in posizione suburbana, in via Randaccio n. 33 in Comune di Roncoferraro – frazione Casale (MN).

La casa di civile abitazione (bene 1) si trova ai piani terra e primo ed è accessibile dall'area cortiva retrostante l'immobile e dal cortile comune mappale 9 .

Il garage oggetto di stima è posto sul retro dell'immobile nel giardino esclusivo ed è accessibile mediante accesso carraio dalla pubblica via Randaccio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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



# LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Randaccio n. 33
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Randaccio n. 33

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA RANDACCIO N. 33**

---

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA RANDACCIO N. 33**

---

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

## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA RANDACCIO N. 33**

---

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° 2 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA RANDACCIO N. 33**

---

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° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA RANDACCIO N. 33

L'unità abitativa confina a Nord-Est con unità altra proprietà Mappale 8 Sub. 4, con cortile comune Mappale 9 e con cortile proprietà esclusiva mappala 6; A Sud -Est confina con cortile comune Mappale 9, a Sud-Ovest confina con la pubblica via e con unità altra proprietà Mappale 8 Sub. 2. A Nord-Ovest confina con unità altra proprietà Mappale 8 sub. 2 e Mappale 7, e con cortile proprietà esclusiva Mappale 6.

I rustici confinano su tutti i lati con il cortile proprietà esclusiva Mappale 6.

Il cortile esclusivo Mappale 6 confina a Nord-Est con altra proprietà Mappale 207 a Sud-Est con cortile comune Mappale 9 e con unità stessa proprietà Mappale 8 Sub. 1, a Sud-Ovest con unità altra proprietà Mappale 7, con con unità stessa proprietà Mappale 8 Sub. 1 e con pubblica via, e a Nord-Ovest con canale.

(Vedasi Allegato 2 e 3)

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA RANDACCIO N. 33

L'unità garage confina su tutti i lati con il cortile di proprietà esclusivo Mappale 6.

(Vedasi Allegato 2 e 3)

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA RANDACCIO N. 33

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,00 mq	77,00 mq	1	77,00 mq	2,70 m	TERRA



Abitazione	58,00 mq	68,00 mq	1	68,00 mq	2,70 m	PRIMO
Rustico	14,50 mq	15,50 mq	0,5	7,75 mq	2,33 m	Terra
Rustico	10,80 mq	11,10 mq	0,5	5,55 mq	2,33 m	Terra
Bagno	0,90 mq	1,40 mq	0,15	0,20 mq	2,00 m	Terra
Giardino	275,00 mq	275,00 mq	0,10	27,50 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>186,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>186,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare oggetto di stima si compone al piano terra, di un piccolo ingresso immediatamente affacciatesi sulla scala di salita al piano primo, una camera da letto, un tinello e una con cucina, un bagno, un disimpegno e una veranda affacciante sull'area cortiva retrostante di cui al mapp. 6.

Al piano primo ci sono due camere da letto, un corridoio, un ripostiglio, e una stanza indicata la planimetria come cucina, ma utilizzata come letto, affacciante sul retro verso il mapp. 6.

È altresì presente una seconda scala a scomparsa che collega il disimpegno al piano terra con al stanza ex cucina al piano primo.

Nel giardino sul retro si trovano due locali rustici e un wc in muratura.

Inoltre c'è un locale garage (bene 2).

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA RANDACCIO N. 33**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Autorimessa	12,00 mq	12,50 mq	1	12,50 mq	2,15 m	TERRA
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>12,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>12,50 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità garage oggetto di stima si compone è composta da un box in lamiera di 12,00 mq circa con portone di accesso carraio. Il garage è accessibile dalla pubblica via mediante accesso carraio di ingresso al cortile retrostante.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA RANDACCIO N. 33**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/09/2000 al 28/09/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 67, Part. 8, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 9,5 Rendita € 421,95 Piano T-1 Graffato 6
Dal 28/09/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 67, Part. 8, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 9,5 Rendita € 387,60 Piano T-1 Graffato 6
Dal 09/11/2015 al 06/10/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 67, Part. 8, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 9,5 Superficie catastale 143 mq Rendita € 387,60 Piano T-1 Graffato 6
Dal 06/10/2025 al 06/10/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 67, Part. 8, Sub. 1 Categoria A3



		Cl.2, Cons. 9,5 Superficie catastale 168 mq Rendita € 387,60 Piano T-1 Graffato 6
--	--	---

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA RANDACCIO N. 33**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>01/01/1992</b> al <b>01/01/1994</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 67, Part. 131 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Rendita € 29,13 Piano t
Dal <b>01/01/1994</b> al <b>06/09/2000</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 67, Part. 131 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Rendita € 26,65 Piano T
Dal <b>06/09/2000</b> al <b>28/09/2007</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 67, Part. 131 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Rendita € 26,65 Piano t
Dal <b>28/09/2007</b> al <b>09/11/2015</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 67, Part. 131 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Rendita € 26,65 Piano T
Dal <b>09/11/2015</b> al <b>04/06/2025</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 67, Part. 131



		Categoria C6 Cl.3, Cons. 12 Superficie catastale 10 mq Rendita € 26,65 Piano T
--	--	--

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA RANDACCIO N. 33**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	67	8	1		A3	2	9,5	168 mq	387,6 €	T-1	particella 6

### *Corrispondenza catastale*

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e dal sopralluogo effettuato si è potuta riscontrare la NON corrispondenza tra la planimetria e lo stato attuale dei luoghi. In occasione del sopralluogo effettuato il giorno 05/09/2025, alla presenza del figlio del soggetto esecutato, il sottoscritto perito ha potuto rilevare come ci siano delle difformità tra la planimetria agli atti prot. T104984 del 25/05/1987 e lo stato attuale del bene.

Nello specifico si sono riscontrate le seguenti difformità:

- mancano li gradini esistenti tra il locale cucina e disbrigo a piano terra e nelle camere da letto piano primo;
- il muro di divisione tra locale tinello e cucina è un muretto basso altezza 1,00 m;

Pertanto si è provveduto a nuovo rilievo con lo scopo di rilevare correttamente lo stato di fatto dei luoghi e al rilievo e alla restituzione grafica dell'unità per predisporre una nuova planimetria da aggiornare presso Agenzia delle Entrate di Mantova Ufficio territorio.

In data 06/10/2025 protocollo MN.0096753 ho provveduto con modello DOCFA all'aggiornamento catastale dell'unità viene individuata nel Comune di Roncoferraro (MN) al Fg. 67 Mappale 8 Sub. 1 graffato mappale 6, Categoria A/3



Classe 2 Consistenza 9,5 vani Sup. Catastale 168,00 mq escluse aree scoperte 148,00 mq, Rendita € 387,60 disposta al piano Terra e Primo e sita in Via Randaccio n. 33. (vedasi Allegato 2- 3)

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA RANDACCIO N. 33**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>
	67	131			C6	3	12	10 mq	26,25 €	T	

### ***Corrispondenza catastale***

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

In seguito ad attenta analisi cartacea e dal sopralluogo effettuato si è potuta riscontrare la corrispondenza tra la planimetria e lo stato attuale dei luoghi. In occasione del sopralluogo effettuato il giorno 05/09/2025, alla presenza del figlio del soggetto esecutato, il sottoscritto perito ha potuto rilevare come la planimetria agli atti prot. T104984 del 25/05/1987 è conforme allo stato attuale del bene. (vedasi Allegato 2- 3)

## **PRECISAZIONI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA RANDACCIO N. 33**

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

Dal sopralluogo effettuato è risultato che il cortile comune, Mappale 9, è stato parzialmente chiuso con cancello e con una recinzione in metallo dai proprietari dell'unità confinante.

(vedasi Allegato 3 e 4)

Il sottoscritto perito ha rilevato durante il sopralluogo che nel cortile di proprietà esclusiva è stata realizzata dalla famiglia dell'esecutato una struttura in pilastri e pannelli e assi di legno coperta con cellophane, non autorizzata e da



demolire.

Il perito al momento del sopralluogo nella stanza del primo piano in prossimità della porta di accesso al locale sottotetto era presente una infiltrazione d'acqua piovana causata da una perdita presente nel tetto dell'immobile.

(vedasi Allegato 4)

---

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA RANDACCIO N. 33**

---

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

Dal sopralluogo effettuato è risultato che il cortile comune, Mappale 9, è attualmente chiuso con una recinzione in metallo.

(vedasi Allegato 3 e 4)

Il sottoscritto perito ha rilevato durante il sopralluogo che nel cortile è stata realizzata una struttura in pannelli e assi di legno coperta con cellophane, non autorizzata e da demolire.

(vedasi Allegato 4)

---

#### **PATTI**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA RANDACCIO N. 33**

---

L'abitazione al momento del sopralluogo risultava arredato e occupato dai figli e la moglie del soggetto esecutato.

---

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA RANDACCIO N. 33**

---

L'abitazione al momento del sopralluogo risultava arredato e occupato dai figli e la moglie del soggetto esecutato.

---

#### **STATO CONSERVATIVO**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA RANDACCIO N. 33**

---

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

Il perito fa presente che al momento del sopralluogo nella stanza del primo piano in prossimità della porta di accesso al locale sottotetto era presente una infiltrazione d'acqua piovana causata da una perdita presente nel tetto dell'immobile. (vedasi Allegato 4)



## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA RANDACCIO N. 33**

---

A momento del sopralluogo l'unità oggetto dell'esecuzione, si presentava in insufficienti condizioni di manutenzione.  
(vedasi Allegato 4)

## **PARTI COMUNI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA RANDACCIO N. 33**

---

Dall'analisi dell'atto di compravendita dell'immobile viene riportato: [...] la presente vendita viene fatta ed accettata a corpo con tutti - di quanto alienato - gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, accessori ed accessioni, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, nello stato di fatto e diritto in cui attualmente si trova, ben noto alla parte acquirente, nonché la proprietà pro-quota e l'uso in comune delle eventuali parti indivise.

(Vedasi Allegato 5)

Dall'analisi dell'elaborato planimetrico risulta che il cortile comune, Mappale 9, è comune ai Mappali 8 Subalterni 1-2-4.

(vedasi Allegato 3)

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA RANDACCIO N. 33**

---

Dall'analisi dell'atto di compravendita dell'immobile viene riportato: [...] la presente vendita viene fatta ed accettata a corpo con tutti - di quanto alienato - gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, accessori ed accessioni, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, nello stato di fatto e diritto in cui attualmente si trova, ben noto alla parte acquirente, nonché la proprietà pro-quota e l'uso in comune delle eventuali parti indivise.

(Vedasi Allegato 5)

Dall'analisi dell'elaborato planimetrico risulta che il cortile comune, Mappale 9, è comune ai Mappali 8 Subalterni 1-2-4.

(vedasi Allegato 3)

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA RANDACCIO N. 33**

---



Coma da dichiarazione del Notaio Dott. Niccolò Tiecco , gli immobili alla data del 20/05/2025 risultano libero da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle formalità riportate al Punto "Formalità Pregiudizievoli".

---

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA RANDACCIO N. 33**

---

Coma da dichiarazione del Notaio Dott. Niccolò Tiecco , gli immobili alla data del 20/05/2025 risultano libero da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle formalità riportate al Punto "Formalità Pregiudizievoli".

---

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA RANDACCIO N. 33**

---

Non avendo reperito agli atti alcuna Relazione Tecnica di Progetto, si suppone che la struttura portante dello stabile sia costituita da muratura in laterizio, solai in travi, travetti e tavelle in laterizio.

Gli interni dell'unità sono intonacati e dipinti in colori chiari, hanno pavimenti e rivestimenti di ceramica.

I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo / doppio, le porte interne sono in legno tinta noce.

Areati ed illuminati naturalmente, gli ambienti hanno altezze interne diverse: al piano terra comprese tra ml. 2,66 e ml. 2,81 ed al piano 1 tra ml. 2,70 e ml. 2,82.

Il livello di finitura e di manutenzione dell'appartamento appare insufficiente.

L'impianto elettrico non è a norma e necessita anch'esso di adeguamenti.

L'approvvigionamento idrico avviene tramite pozzo privato posto nel giardino sul retro e con pompa posta nella veranda. e Lo smaltimento dei reflui avviene mediante impianto di scarico all'allacciato alla rete fognante comunale posta in via Randaccio.

All'esterno sono presenti due rustici, una latrina (wc) di cui al mapp.6 (comprendente anche l'area cortiva di pertinenza esclusiva) ed un garage (bene 2) di cui al mapp. 131.

Questi fabbricati risultano essere fabbricati con telaio ferroso e rivestiti in onduline di ferro, con copertura in lastre tipo "eternit". La latrina (wc) è in muratura con copertura in tavelloni di laterizio e lastra tipo "eternit".

(vedasi Allegato 4)

---

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA RANDACCIO N. 33**

---



Il garage (bene 2) di cui al Mappale 131 risulta essere un box in metallo con portone carraio in metallo.  
(vedasi Allegato 4)

## STATO DI OCCUPAZIONE

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA RANDACCIO N. 33

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dalla moglie e dai figli del soggetto esecutato, come da stato famiglia allegato. (vedasi Allegato 7).

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA RANDACCIO N. 33

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Il garage al momento del sopralluogo risultava occupato dai beni dalla moglie e dai figli del soggetto esecutato.  
(vedasi Allegato 7).

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA RANDACCIO N. 33

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/09/2000 al 28/09/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dot.. Notaio Pierpaolo Iacoppe	06/09/2000	5729	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	13/09/2000	6351	
		<b>Registrazione</b>			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal <b>28/09/2007</b> al <b>04/06/2025</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dot.. Notaio Pierpaolo Iacoppe	28/09/2007	28156	6280
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	11/10/2007	9268	
		<b>Registrazione</b>			
		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° 2 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA RANDACCIO N. 33**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>06/09/2000</b> al <b>28/09/2007</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dot.. Notaio Pierpaolo Iacoppe	06/09/2000	5729	
		<b>Trascrizione</b>			



		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	13/09/2000	6351	
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>28/09/2007</b> al <b>04/06/2025</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dot.. Notaio Pierpaolo Iacoppe	28/09/2007	28156	6280
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	11/10/2007	9268	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA RANDACCIO N. 33**



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 20/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di Mutuo  
Iscritto a Mantova il 11/10/2007  
Reg. gen. 17225 - Reg. part. 4497  
Importo: € 170.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 100.000,00  
Spese: € 52.500,00  
Interessi: € 17.500,00  
Rogante: Dott. Notaio Pierpaolo Iacoppe  
Data: 28/09/2007  
N° repertorio: 28157  
N° raccolta: 6281
- **Pignoramento** derivante da Ufficio giudiziario Tribunale di Mantova  
Iscritto a Mantova il 06/06/2012  
Reg. gen. 5843 - Reg. part. 4243  
Importo: € 0,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento** derivante da Ufficio giudiziario Tribunale di Mantova  
Iscritto a Mantova il 14/05/2025  
Reg. gen. 6305 - Reg. part. 4466  
Importo: € 0,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA RANDACCIO N. 33**

---



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 20/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di Mutuo  
Iscritto a Mantova il 11/10/2007  
Reg. gen. 17225 - Reg. part. 4497  
Importo: € 170.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 100.000,00  
Spese: € 52.500,00  
Interessi: € 17.500,00  
Rogante: Dott. Notaio Pierpaolo Iacoppe  
Data: 28/09/2007  
N° repertorio: 28157  
N° raccolta: 6281
- **Pignoramento** derivante da Ufficio giudiziario Tribunale di Mantova  
Iscritto a Mantova il 06/06/2012  
Reg. gen. 5843 - Reg. part. 4243  
Importo: € 0,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento** derivante da Ufficio giudiziario Tribunale di Mantova  
Iscritto a Mantova il 14/05/2025  
Reg. gen. 6305 - Reg. part. 4466  
Importo: € 0,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---



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

Dall'analisi del P.G.T. del Comune di Roncoferraro (MN) l'immobile è individuato all'interno ambito "AREC 3: Ambito caratterizzato da bassa densità" ed è normato dall'art. 35 del piano delle regole de Comune di Roncoferraro (MN).

Le modalità di intervento applicabili negli ambiti AREC sono:

a. Interventi edilizi diretti e interventi edilizi diretti che prevedono l'utilizzo di "diritti edificatori"

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

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

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

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

- gli interventi di trasformazione e riedificazione di singoli lotti (esclusi quelli ancora ineditati appartenenti a PA trasferiti al completamento) aventi superficie eccedente i 5.000 mq o gravati, se di superficie inferiore, da immobili di volumetria complessiva eccedente i 6.500 mc.

- Gli interventi edilizi da effettuarsi nel sub-ambito AREC4 eccedenti l'incremento volumetrico UNA TANTUM prescritto per gli interventi edilizi diretti e per gli interventi edilizi diretti che prevedono l'utilizzo di "diritti edificatori".

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

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

Indici e parametri di utilizzo

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

Sub-ambiti AREC 1, AREC 2 e AREC 3 - Interventi edilizi diretti:

Sub-ambito AREC 1

IF = 2,00 mc./mq

Sono fatti salvi eventuali IF più elevati appartenenti ad aree ex PEEP

RC = 50 %

H = 10,50 ml



Sub-ambito AREC 2

IF = 1,50 mc./mq

RC = 50 %

H = 10,50 ml

Sub-ambito AREC 3

IF = 1,30 mc./mq

RC = 50 %

H = 10,50 ml

Sub-ambiti AREC 1, AREC 2 e AREC 3 - Interventi edilizi diretti che prevedono l'utilizzo di "diritti edificatori" ceduti dalle aree classificate dal PdS come "servizi di supporto alle attività residenziali"

IF = - Possibilità per gli edifici uni-bi familiari insistenti su lotti che risultano saturi in base all'IF d'ambito, di incrementare, con l'acquisto dei necessari "diritti edificatori" ceduti dalle aree classificate dal PdS come "servizi di supporto alle attività residenziali", la volumetria esistente (misurata vuoto per pieno) sino a un massimo del 30% con un tetto invalicabile di 450 metri cubi;

- Possibilità per i complessi immobiliari diversi dai casi di cui alla precedente alinea ancorché utilizzati per attività accessorie e comunque di volumetria non superiore a 1.500 metri cubi, di incrementare, con l'acquisto dei necessari "diritti edificatori" ceduti dalle aree classificate dal PdS come "servizi di supporto alle attività residenziali", la volumetria esistente (misurata vuoto per pieno) sino a un massimo del 25%.

RC = quello necessario per dare attuazione all'incremento volumetrico

H = 14,00 ml

DC = 3,00 ml nel rispetto delle distanze tra fabbricati di cui al D.M. 1444/68

Destinazioni d'uso:

Sub-ambito AREC 3 e AREC 4

a) Destinazioni principali ammesse:

- uso residenziale, con relative attività complementari e accessorie elencate al precedente art. 15.2 punto A, con le seguenti esclusioni: Medio grandi strutture di vendita (MgSV); attività commerciali escluse dall'ambito di applicazione della legge di riforma del commercio – D.lgs 114/98 e attività artigianali (ancorché non inserite nella 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> classe dell'allegato al DM 5.9.94 e s.m.i.), eccedenti gli 400 mq di SLP.

b) Destinazioni Vietate:

Sono tassativamente vietati, oltre agli usi già vietati in forza di precedenti disposizioni generali e speciali o escluse dalla precedente lettera a), anche i seguenti:

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

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

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



### Prescrizioni specifiche

a) Le aree contrassegnate, negli elaborati grafici del PdR, dalla sigla NE, pur concorrendo alla determinazione della volumetria edificabile del lotto, sono sottoposte a vincolo di inedificabilità, potranno tuttavia essere utilizzate come piazzali per parcheggi o tenute a giardino.

b) Gli interventi sugli immobili ricadenti in ambiti AREC gravati, negli elaborati grafici del PdR, da vincolo di tutela sono soggetti alle prescrizioni connesse allo specifico Grado di tutela come elencate nel precedente articolo 28PR.

c) In deroga agli indici del precedente comma 4 e di quelli dell'Art. 12P, nelle aree svincolate dal PEEP "Stanziola", si applicano gli indici del PEEP, mentre nelle aree della zona 1 dell'ex PEEP approvato con DGR 22795/1979 e s.m.i, l'altezza massima dal piano campagna delle autorimesse private, è fissata come segue:

- in caso di copertura piana: ml 3,00 all'estradosso;

- in caso di copertura a falda:

. ml 2,70 all'intradosso di gronda

. ml 3,90 in colmo.

Vedasi anche Art. 30 PR

Aree di attenzione Archeologica

[.....]

( Vedasi Allegato 9)

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA RANDACCIO N. 33**

---

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

Dall'analisi del P.G.T. del Comune di Roncoferraro (MN) l'immobile è individuato all'interno ambito "AREC 3: Ambito caratterizzato da bassa densità" ed è normato dall'art. 35 del piano delle regole de Comune di Roncoferraro (MN).

Le modalità di intervento applicabili negli ambiti AREC sono:

a. Interventi edilizi diretti e interventi edilizi diretti che prevedono l'utilizzo di "diritti edificatori"

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

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

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

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

- gli interventi di trasformazione e riedificazione di singoli lotti (esclusi quelli ancora inedificati appartenenti a PA



trasferiti al completamento) aventi superficie eccedente i 5.000 mq o gravati, se di superficie inferiore, da immobili di volumetria complessiva eccedente i 6.500 mc.

- Gli interventi edilizi da effettuarsi nel sub-ambito AREC4 eccedenti l'incremento volumetrico UNA TANTUM prescritto per gli interventi edilizi diretti e per gli interventi edilizi diretti che prevedono l'utilizzo di "diritti edificatori".

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

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

Indici e parametri di utilizzo

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

Sub-ambiti AREC 1, AREC 2 e AREC 3 - Interventi edilizi diretti:

Sub-ambito AREC 1

IF = 2,00 mc./mq

Sono fatti salvi eventuali IF più elevati appartenenti ad aree ex PEEP

RC = 50 %

H = 10,50 ml

Sub-ambito AREC 2

IF = 1,50 mc./mq

RC = 50 %

H = 10,50 ml

Sub-ambito AREC 3

IF = 1,30 mc./mq

RC = 50 %

H = 10,50 ml

Sub-ambiti AREC 1, AREC 2 e AREC 3 - Interventi edilizi diretti che prevedono l'utilizzo di "diritti edificatori" ceduti dalle aree classificate dal PdS come "servizi di supporto alle attività residenziali"

IF = - Possibilità per gli edifici uni-bi familiari insistenti su lotti che risultano saturi in base all'IF d'ambito, di incrementare, con l'acquisto dei necessari "diritti edificatori" ceduti dalle aree classificate dal PdS come "servizi di supporto alle attività residenziali", la volumetria esistente (misurata vuoto per pieno) sino a un massimo del 30% con un tetto invalicabile di 450 metri cubi;

- Possibilità per i complessi immobiliari diversi dai casi di cui alla precedente alinea ancorché utilizzati per attività accessorie e comunque di volumetria non superiore a 1.500 metri cubi, di incrementare, con l'acquisto dei necessari "diritti edificatori" ceduti dalle aree classificate dal PdS come "servizi di supporto alle attività residenziali", la



volumetria esistente (misurata vuoto per pieno) sino a un massimo del 25%.

RC = quello necessario per dare attuazione all'incremento volumetrico

H = 14,00 ml

DC = 3,00 ml nel rispetto delle distanze tra fabbricati di cui al D.M. 1444/68

Destinazioni d'uso:

Sub-ambito AREC 3 e AREC 4

a) Destinazioni principali ammesse:

- uso residenziale, con relative attività complementari e accessorie elencate al precedente art. 15.2 punto A, con le seguenti esclusioni: Medio grandi strutture di vendita (MgSV); attività commerciali escluse dall'ambito di applicazione della legge di riforma del commercio – D.lgs 114/98 e attività artigianali (ancorché non inserite nella 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> classe dell'allegato al DM 5.9.94 e s.m.i.), eccedenti gli 400 mq di SLP.

b) Destinazioni Vietate:

Sono tassativamente vietati, oltre agli usi già vietati in forza di precedenti disposizioni generali e speciali o escluse dalla precedente lettera a), anche i seguenti:

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

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

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

Prescrizioni specifiche

a) Le aree contrassegnate, negli elaborati grafici del PdR, dalla sigla NE, pur concorrendo alla determinazione della volumetria edificabile del lotto, sono sottoposte a vincolo di inedificabilità, potranno tuttavia essere utilizzate come piazzali per parcheggi o tenute a giardino.

b) Gli interventi sugli immobili ricadenti in ambiti AREC gravati, negli elaborati grafici del PdR, da vincolo di tutela sono soggetti alle prescrizioni connesse allo specifico Grado di tutela come elencate nel precedente articolo 28PR.

c) In deroga agli indici del precedente comma 4 e di quelli dell'Art. 12P, nelle aree svincolate dal PEEP "Stanziola", si applicano gli indici del PEEP, mentre nelle aree della zona 1 dell'ex PEEP approvato con DGR 22795/1979 e s.m.i, l'altezza massima dal piano campagna delle autorimesse private, è fissata come segue:

- in caso di copertura piana: ml 3,00 all'estradosso;

- in caso di copertura a falda:

. ml 2,70 all'intradosso di gronda

. ml 3,90 in colmo.

Vedasi anche Art. 30 PR

Aree di attenzione Archeologica

[.....]



( Vedasi Allegato 9)

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA RANDACCIO N. 33**

---

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

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

- Concessione edilizia in sanatoria (condono) per costruzione box in lamiera ad uso autorimessa e rustico, come da concessione edilizia Prot. n. 1279 Mod. 47/85/R del 20/06/1990 – rilasciata al Sig. Sgarbi Guido.

Allegata alla pratica non è stata reperita l'agibilità.

- Concessione edilizia per nuovo allaccio alla fognatura Pratica 99 del 1997 Prot. 5797 del 19/07/1997 richiesta dal Signor Sgarbi Guido.

- Pratica edilizia per variante al progetto di allaccio alla pubblica fognatura, pratica 278 del 31/10/1998 Prot. 8347 richiesta dal Signor Sgarbi Guido.

(vedasi Allegato 6)

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Durante le operazioni peritali e il sopralluogo si è rilevato che nel cortile di proprietà esclusiva è stata costruita una struttura in legno non autorizzata, da demolire.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA RANDACCIO N. 33**

---

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



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

- Concessione edilizia in sanatoria (condono) per costruzione box in lamiera ad uso autorimessa e rustico, come da concessione edilizia Prot. n. 1279 Mod. 47/85/R del 20/06/1990 – rilasciata al Sig. Sgarbi Guido.

Allegata alla pratica non è stata reperita l'agibilità.

(vedasi Allegato 6)

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA RANDACCIO N. 33**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA RANDACCIO N. 33**

---

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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Randaccio n. 33

Il compendio costituisce porzione di un fabbricato colonico, risalente all'inizio del secolo scorso e caratterizzato da destinazione d'uso residenziale. Il fabbricato è sito, in posizione suburbana, in via Randaccio n. 33 in Comune di Roncoferraro – frazione Casale (MN). La casa di civile abitazione oggetto di stima si trova ai piani terra e primo ed è accessibile da ingresso posto in corrispondenza dell'area cortiva di cui al mapp. 9 oltreché avere accesso carrabile dalla via Randaccio ed accesso dalla porta posta sul retro della proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 8, Sub. 1, Categoria A3, Graffato particella 6

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

Valore di stima del bene: € 65.100,00

L'abitazione oggetto di stima è disposta su due piani con area di pertinenza ed è sito a Casale di Roncoferraro (MN) in Via Randaccio n. 33, superficie commerciale di 186,00 mq circa.

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

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

Tratte le opportune informazioni sull'andamento di mercato immobiliare presso Agenzia Immobiliari operanti nella zona e sulla commerciabilità di analoghe unità nella medesima zona, tenuto in considerazione i valori OMI secondo semestre 2024 (ultimi valori disponibili), "Abitazioni di tipo economico" stimato in Min 300,00 €/mq Max 400,00 €/mq.



Lo scrivente valuta prudenzialmente il valore di mercato in 350,00 €/mq commerciali.

Superficie Lorda:  $186,00 \text{ mq} \times 350 \text{ €/mq} = 65100,00 \text{ €}$  arrotondato a 65000,00 €

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Randaccio n. 33

Il compendio costituisce porzione di un fabbricato colonico, risalente all'inizio del secolo scorso e caratterizzato da destinazione d'uso residenziale. Il fabbricato è sito, in posizione suburbana, in via Randaccio n. 33 in Comune di Roncoferraro – frazione Casale (MN). La casa di civile abitazione (bene 1) si trova ai piani terra e primo ed è accessibile dall'area cortiva retrostante l'immobile e dal cortile comune mapp. 9 . Il garage oggetto di stima è posto sul retro dell'immobile nel giardino esclusivo ed è accessibile mediante accesso carraio dalla pubblica via Randaccio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 131, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 2.200,00

L'abitazione oggetto di stima è disposta su due piani con area di pertinenza ed è sito a Casale di Roncoferraro (MN) in Via Randaccio n. 33, superficie commerciale di 186,00 mq circa.

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

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

Tratte le opportune informazioni sull'andamento di mercato immobiliare presso Agenzia Immobiliari operanti nella zona e sulla commerciabilità di analoghe unità nella medesima zona, tenuto in considerazione i valori OMI secondo semestre 2024 (ultimi valori disponibili), "Abitazioni di tipo economico" stimato in Min 300,00 €/mq Max 400,00 €/mq.

Lo scrivente valuta prudenzialmente il valore di mercato in 350,00 €/mq commerciali.

Superficie Lorda:  $12,50 \text{ mq} \times 350 \text{ €/mq} \times 50\% = 2187,50 \text{ €}$  arrotondato a 2200,00 €



<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 1 -</b> Appartamento Roncoferraro (MN) - Via Randaccio n. 33	186,00 mq	350,00 €/mq	€ 65.100,00	100,00%	€ 65.100,00
<b>Bene N° 2 - Garage</b> Roncoferraro (MN) - Via Randaccio n. 33	12,50 mq	175,00 €/mq	€ 2.187,50	100,00%	€ 2.200,00
Valore di stima:					€ 67.300,00

Valore di stima: € 67.200,00

### Deprezzamenti

<b>Tipologia deprezzamento</b>	<b>Valore</b>	<b>Tipo</b>
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
demolizione superfetazioni in giardino	1000,00	€
Ripresa del danno nel tetto	1500,00	€

**Valore finale di stima: € 58.000,00**

Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. si ritiene opportuno evidenziare che il valore finale delle unità è scaturito da opportuni deprezzamenti in funzione delle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

La presente valutazione è da ritenersi a corpo, nonostante l'indicazione delle superfici commerciali e non a misura, essendo il calcolo della consistenza immobiliare delle pertinenze puramente orientativo. La sommatoria dei coefficienti di deprezzamento applicati sul valore di stima ottenuto è quindi pari al -10%.

Vengono detratti i costi per la demolizione della struttura lignea abusiva realizzata nel cortile esclusivo e costi per la ripresa della perdita nel tetto.

Valore stima finale con gli opportuni adeguamenti è pari a 57.980,00 € arrotondato a 58000,00 €



## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

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

Durante le operazioni peritali e il sopralluogo si è rilevato che il cortile comune, Mappale 9, è stato parzialmente chiuso con cancello e rete in metallo da proprietari DI altra unità confinante.

Il sottoscritto perito ha rilevato che nel cortile di proprietà esclusiva è stata costruita una struttura in legno non autorizzata, da demolire.

Durante il sopralluogo il perito ha rilevato che esiste una infiltrazione d'acqua nella copertura dell'immobile.  
(vedasi punto "Precisazioni e Allegato 4)

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

Porto Mantovano, li 10/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Pallavicini Nicola



## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 1 - INQUADRAMENTO PAESAGGISTICO
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 2 - ESTRATTO DI MAPPA E VISURE CATASTALI
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 3 - PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 4 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 5 - ATTO COMPRAVENDITA
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 6 - PRATICHE EDILIZIE
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 7 - STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 8 - VISURE IPOCATASTALI
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 9 - NORMATIVA URBANISTICA
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 10 - DOCFA



# RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

## LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Randaccio n. 33

Il compendio costituisce porzione di un fabbricato colonico, risalente all'inizio del secolo scorso e caratterizzato da destinazione d'uso residenziale. Il fabbricato è sito, in posizione suburbana, in via Randaccio n. 33 in Comune di Roncoferraro – frazione Casale (MN). La casa di civile abitazione oggetto di stima si trova ai piani terra e primo ed è accessibile da ingresso posto in corrispondenza dell'area cortiva di cui al mapp. 9 oltreché avere accesso carrabile dalla via Randaccio ed accesso dalla porta posta sul retro della proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 8, Sub. 1, Categoria A3, Graffato particella 6

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

Destinazione urbanistica: Ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 47 del 1985 e successive modifiche trattandosi di cessione di bene immobile senza area di pertinenza inferiore a mq. 5000 non è necessario presentare Certificato di Destinazione Urbanistica. Dall'analisi del P.G.T. del Comune di Roncoferraro (MN) l'immobiliare è individuato all'interno ambito "AREC 3: Ambito caratterizzato da bassa densità" ed è normato dall'art. 35 del piano delle regole de Comune di Roncoferraro (MN). Le modalità di intervento applicabili negli ambiti AREC sono: a. Interventi edilizi diretti e interventi edilizi diretti che prevedono l'utilizzo di "diritti edificatori" Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con divieto di trasferimento volumetrico, nuova costruzione. b. Interventi edilizi soggetti a Pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato: Sono soggetti a PA, o, quando ne ricorrano i presupposti ai sensi del precedente art. 7PR, a Permesso di costruire convenzionato: - gli interventi di riedificazione di aree derivanti dall'accorpamento di tre o più lotti resi liberi a seguito di demolizione dei precedenti immobili, ancorché intervenuta, in tutto o in parte, nei tre anni precedenti. - gli interventi di trasformazione e riedificazione di singoli lotti (esclusi quelli ancora ineditati appartenenti a PA trasferiti al completamento) aventi superficie eccedente i 5.000 mq o gravati, se di superficie inferiore, da immobili di volumetria complessiva eccedente i 6.500 mc. - Gli interventi edilizi da effettuarsi nel sub-ambito AREC4 eccedenti l'incremento volumetrico UNA TANTUM prescritto per gli interventi edilizi diretti e per gli interventi edilizi diretti che prevedono l'utilizzo di "diritti edificatori". - Sono altresì soggetti a Permesso di costruire convenzionato gli interventi edilizi di nuova costruzione e di ristrutturazione che, sfruttando l'edificabilità residua, sostituiscano unità immobiliari preesistenti di tipo unifamiliare e bifamiliare con edifici costituiti da sei o più alloggi appartenenti alle seguenti tipologie: in linea, blocco, palazzina. c. Gli interventi concernenti le attività commerciali ammissibili, siano esse esistenti o di nuovo insediamento, sono regolate dalle disposizioni contenute nel precedente art. 21.3 punto a). Indici e parametri di utilizzo I parametri e gli indici di utilizzo applicabili negli ambiti AREC sono distinti per Sub-ambito come segue: Sub-ambiti AREC



1, AREC 2 e AREC 3 - Interventi edilizi diretti: Sub-ambito AREC 1 IF = 2,00 mc./mq Sono fatti salvi eventuali IF più elevati appartenenti ad aree ex PEEP RC = 50 % H = 10,50 ml Sub-ambito AREC 2 IF = 1,50 mc./mq RC = 50 % H = 10,50 ml Sub-ambito AREC 3 IF = 1,30 mc./mq RC = 50 % H = 10,50 ml Sub-ambiti AREC 1, AREC 2 e AREC 3 - Interventi edilizi diretti che prevedono l'utilizzo di "diritti edificatori" ceduti dalle aree classificate dal PdS come "servizi di supporto alle attività residenziali" IF = - Possibilità per gli edifici uni-bi familiari insistenti su lotti che risultano saturi in base all'IF d'ambito, di incrementare, con l'acquisto dei necessari "diritti edificatori" ceduti dalle aree classificate dal PdS come "servizi di supporto alle attività residenziali", la volumetria esistente (misurata vuoto per pieno) sino a un massimo del 30% con un tetto invalicabile di 450 metri cubi; - Possibilità per i complessi immobiliari diversi dai casi di cui alla precedente alinea ancorché utilizzati per attività accessorie e comunque di volumetria non superiore a 1.500 metri cubi, di incrementare, con l'acquisto dei necessari "diritti edificatori" ceduti dalle aree classificate dal PdS come "servizi di supporto alle attività residenziali", la volumetria esistente (misurata vuoto per pieno) sino a un massimo del 25%. RC = quello necessario per dare attuazione all'incremento volumetrico H = 14,00 ml DC = 3,00 ml nel rispetto delle distanze tra fabbricati di cui al D.M. 1444/68 Destinazioni d'uso: Sub-ambito AREC 3 e AREC 4 a) Destinazioni principali ammesse: - uso residenziale, con relative attività complementari e accessorie elencate al precedente art. 15.2 punto A, con le seguenti esclusioni: Medio grandi strutture di vendita (MgSV); attività commerciali escluse dall'ambito di applicazione della legge di riforma del commercio – D.lgs 114/98 e attività artigianali (ancorché non inserite nella 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> classe dell'allegato al DM 5.9.94 e s.m.i.), eccedenti gli 400 mq di SLP. b) Destinazioni Vietate: Sono tassativamente vietati, oltre agli usi già vietati in forza di precedenti disposizioni generali e speciali o escluse dalla precedente lettera a), anche i seguenti: - attività produttive (industriali e artigianali) incompatibili con la residenza (in particolari attività classificate come insalubri di 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> classe) e, più in generale, tutte quelle considerate a rischio di incidenti rilevanti dalla normativa vigente nonché i depositi e lo stoccaggio di materiali a cielo libero; - attività agricola (non rientra nell'attività agricola la conduzione dei piccoli orti annessi alla residenza); - macelli, stalle e allevamenti di ogni tipo comprese le scuderie. Prescrizioni specifiche a) Le aree contrassegnate, negli elaborati grafici del PdR, dalla sigla NE, pur concorrendo alla determinazione della volumetria edificabile del lotto, sono sottoposte a vincolo di inedificabilità, potranno tuttavia essere utilizzate come piazzali per parcheggi o tenute a giardino. b) Gli interventi sugli immobili ricadenti in ambiti AREC gravati, negli elaborati grafici del PdR, da vincolo di tutela sono soggetti alle prescrizioni connesse allo specifico Grado di tutela come elencate nel precedente articolo 28PR. c) In deroga agli indici del precedente comma 4 e di quelli dell'Art. 12P, nelle aree svincolate dal PEEP "Stanziola", si applicano gli indici del PEEP, mentre nelle aree della zona 1 dell'ex PEEP approvato con DGR 22795/1979 e s.m.i., l'altezza massima dal piano campagna delle autorimesse private, è fissata come segue: - in caso di copertura piana: ml 3,00 all'estradosso; - in caso di copertura a falda: . ml 2,70 all'intradosso di gronda ml 3,90 in colmo. Vedasi anche Art. 30 PR Aree di attenzione Archeologica [.....] ( Vedasi Allegato 9)



- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roncoferraro (MN) - Via Randaccio n. 33

Il compendio costituisce porzione di un fabbricato colonico, risalente all'inizio del secolo scorso e caratterizzato da destinazione d'uso residenziale. Il fabbricato è sito, in posizione suburbana, in via Randaccio n. 33 in Comune di Roncoferraro – frazione Casale (MN). La casa di civile abitazione (bene 1) si trova ai piani terra e primo ed è accessibile dall'area cortiva retrostante l'immobile e dal cortile comune mapp. 9 . Il garage oggetto di stima è posto sul retro dell'immobile nel giardino esclusivo ed è accessibile mediante accesso carraio dalla pubblica via Randaccio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 131, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 47 del 1985 e successive modifiche trattandosi di cessione di bene immobile senza area di pertinenza inferiore a mq. 5000 non è necessario presentare Certificato di Destinazione Urbanistica. Dall'analisi del P.G.T. del Comune di Roncoferraro (MN) l'immobiliare è individuato all'interno ambito "AREC 3: Ambito caratterizzato da bassa densità" ed è normato dall'art. 35 del piano delle regole de Comune di Roncoferraro (MN). Le modalità di intervento applicabili negli ambiti AREC sono: a. Interventi edilizi diretti e interventi edilizi diretti che prevedono l'utilizzo di "diritti edificatori" Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con divieto di trasferimento volumetrico, nuova costruzione. b. Interventi edilizi soggetti a Pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato: Sono soggetti a PA, o, quando ne ricorrano i presupposti ai sensi del precedente art. 7PR, a Permesso di costruire convenzionato: - gli interventi di riedificazione di aree derivanti dall'accorpamento di tre o più lotti resi liberi a seguito di demolizione dei precedenti immobili, ancorché intervenuta, in tutto o in parte, nei tre anni precedenti. - gli interventi di trasformazione e riedificazione di singoli lotti (esclusi quelli ancora ineditati appartenenti a PA trasferiti al completamento) aventi superficie eccedente i 5.000 mq o gravati, se di superficie inferiore, da immobili di volumetria complessiva eccedente i 6.500 mc. - Gli interventi edilizi da effettuarsi nel sub-ambito AREC4 eccedenti l'incremento volumetrico UNA TANTUM prescritto per gli interventi edilizi diretti e per gli interventi edilizi diretti che prevedono l'utilizzo di "diritti edificatori". - Sono altresì soggetti a Permesso di costruire convenzionato gli interventi edilizi di nuova costruzione e di ristrutturazione che, sfruttando l'edificabilità residua, sostituiscano unità immobiliari preesistenti di tipo unifamiliare e bifamiliare con edifici costituiti da sei o più alloggi appartenenti alle seguenti tipologie: in linea, blocco, palazzina. c. Gli interventi concernenti le attività commerciali ammissibili, siano esse esistenti o di nuovo insediamento, sono regolate dalle disposizioni contenute nel precedente art. 21.3 punto a). Indici e parametri di utilizzo I parametri e gli indici di utilizzo applicabili negli ambiti AREC sono distinti per Sub-ambito come segue: Sub-ambiti AREC 1, AREC 2 e AREC 3 - Interventi edilizi diretti: Sub-ambito AREC 1 IF = 2,00 mc./mq Sono fatti salvi eventuali IF più elevati appartenenti ad aree ex PEEP RC = 50 % H = 10,50 ml Sub-ambito AREC 2 IF = 1,50 mc./mq RC = 50 % H = 10,50 ml Sub-ambito AREC 3 IF = 1,30 mc./mq RC = 50 % H = 10,50 ml Sub-ambiti



AREC 1, AREC 2 e AREC 3 - Interventi edilizi diretti che prevedono l'utilizzo di "diritti edificatori" ceduti dalle aree classificate dal PdS come "servizi di supporto alle attività residenziali" IF = - Possibilità per gli edifici uni-bi familiari insistenti su lotti che risultano saturi in base all'IF d'ambito, di incrementare, con l'acquisto dei necessari "diritti edificatori" ceduti dalle aree classificate dal PdS come "servizi di supporto alle attività residenziali", la volumetria esistente (misurata vuoto per pieno) sino a un massimo del 30% con un tetto invalicabile di 450 metri cubi; - Possibilità per i complessi immobiliari diversi dai casi di cui alla precedente alinea ancorché utilizzati per attività accessorie e comunque di volumetria non superiore a 1.500 metri cubi, di incrementare, con l'acquisto dei necessari "diritti edificatori" ceduti dalle aree classificate dal PdS come "servizi di supporto alle attività residenziali", la volumetria esistente (misurata vuoto per pieno) sino a un massimo del 25%. RC = quello necessario per dare attuazione all'incremento volumetrico H = 14,00 ml DC = 3,00 ml nel rispetto delle distanze tra fabbricati di cui al D.M. 1444/68 Destinazioni d'uso: Sub-ambito AREC 3 e AREC 4 a) Destinazioni principali ammesse: - uso residenziale, con relative attività complementari e accessorie elencate al precedente art. 15.2 punto A, con le seguenti esclusioni: Medio grandi strutture di vendita (MgSV); attività commerciali escluse dall'ambito di applicazione della legge di riforma del commercio – D.lgs 114/98 e attività artigianali (ancorché non inserite nella 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> classe dell'allegato al DM 5.9.94 e s.m.i.), eccedenti gli 400 mq di SLP. b) Destinazioni Vietate: Sono tassativamente vietati, oltre agli usi già vietati in forza di precedenti disposizioni generali e speciali o escluse dalla precedente lettera a), anche i seguenti: - attività produttive (industriali e artigianali) incompatibili con la residenza (in particolari attività classificate come insalubri di 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> classe) e, più in generale, tutte quelle considerate a rischio di incidenti rilevanti dalla normativa vigente nonché i depositi e lo stoccaggio di materiali a cielo libero; - attività agricola (non rientra nell'attività agricola la conduzione dei piccoli orti annessi alla residenza); - macelli, stalle e allevamenti di ogni tipo comprese le scuderie. Prescrizioni specifiche a) Le aree contrassegnate, negli elaborati grafici del PdR, dalla sigla NE, pur concorrendo alla determinazione della volumetria edificabile del lotto, sono sottoposte a vincolo di inedificabilità, potranno tuttavia essere utilizzate come piazzali per parcheggi o tenute a giardino. b) Gli interventi sugli immobili ricadenti in ambiti AREC gravati, negli elaborati grafici del PdR, da vincolo di tutela sono soggetti alle prescrizioni connesse allo specifico Grado di tutela come elencate nel precedente articolo 28PR. c) In deroga agli indici del precedente comma 4 e di quelli dell'Art. 12P, nelle aree svincolate dal PEEP "Stanziola", si applicano gli indici del PEEP, mentre nelle aree della zona 1 dell'ex PEEP approvato con DGR 22795/1979 e s.m.i, l'altezza massima dal piano campagna delle autorimesse private, è fissata come segue: - in caso di copertura piana: ml 3,00 all'estradosso; - in caso di copertura a falda: . ml 2,70 all'intradosso di gronda ml 3,90 in colmo. Vedasi anche Art. 30 PR Aree di attenzione Archeologica [.....] ( Vedasi Allegato 9)

**Prezzo base d'asta: € 58.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 80/2025 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 58.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roncoferraro (MN) - Via Randaccio n. 33		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 8, Sub. 1, Categoria A3, Graffato particella 6	<b>Superficie</b>	186,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	A momento del sopralluogo l'unità oggetto dell'esecuzione, si presentava in insufficienti condizioni di manutenzione. Il perito fa presente che al momento del sopralluogo nella stanza del primo piano in prossimità della porta di accesso al locale sottotetto era presente una infiltrazione d'acqua piovana causata da una perdita presente nel tetto dell'immobile. (vedasi Allegato 4)		
<b>Descrizione:</b>	Il compendio costituisce porzione di un fabbricato colonico, risalente all'inizio del secolo scorso e caratterizzato da destinazione d'uso residenziale. Il fabbricato è sito, in posizione suburbana, in via Randaccio n. 33 in Comune di Roncoferraro – frazione Casale (MN). La casa di civile abitazione oggetto di stima si trova ai piani terra e primo ed é accessibile da ingresso posto in corrispondenza dell'area cortiva di cui al mapp. 9 oltreché avere accesso carrabile dalla via Randaccio ed accesso dalla porta posta sul retro della proprietà.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		



<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roncoferraro (MN) - Via Randaccio n. 33		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 131, Categoria C6	<b>Superficie</b>	12,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	A momento del sopralluogo l'unità oggetto dell'esecuzione, si presentava in insufficienti condizioni di manutenzione. (vedasi Allegato 4)		
<b>Descrizione:</b>	Il compendio costituisce porzione di un fabbricato colonico, risalente all'inizio del secolo scorso e caratterizzato da destinazione d'uso residenziale. Il fabbricato è sito, in posizione suburbana, in via Randaccio n. 33 in Comune di Roncoferraro – frazione Casale (MN). La casa di civile abitazione (bene 1) si trova ai piani terra e primo ed è accessibile dall'area cortiva retrostante l'immobile e dal cortile comune mapp. 9 . Il garage oggetto di stima è posto sul retro dell'immobile nel giardino esclusivo ed è accessibile mediante accesso carraio dalla pubblica via Randaccio.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		



# FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA RANDACCIO N. 33

## Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di Mutuo  
Iscritto a Mantova il 11/10/2007  
Reg. gen. 17225 - Reg. part. 4497  
Importo: € 170.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 100.000,00  
Spese: € 52.500,00  
Interessi: € 17.500,00  
Rogante: Dott. Notaio Pierpaolo Iacoppe  
Data: 28/09/2007  
N° repertorio: 28157  
N° raccolta: 6281
- **Pignoramento** derivante da Ufficio giudiziario Tribunale di Mantova  
Iscritto a Mantova il 06/06/2012  
Reg. gen. 5843 - Reg. part. 4243  
Importo: € 0,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento** derivante da Ufficio giudiziario Tribunale di Mantova  
Iscritto a Mantova il 14/05/2025  
Reg. gen. 6305 - Reg. part. 4466  
Importo: € 0,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di Mutuo  
Iscritto a Mantova il 11/10/2007  
Reg. gen. 17225 - Reg. part. 4497  
Importo: € 170.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 100.000,00  
Spese: € 52.500,00  
Interessi: € 17.500,00  
Rogante: Dott. Notaio Pierpaolo Iacoppe  
Data: 28/09/2007  
N° repertorio: 28157  
N° raccolta: 6281
- **Pignoramento** derivante da Ufficio giudiziario Tribunale di Mantova  
Iscritto a Mantova il 06/06/2012  
Reg. gen. 5843 - Reg. part. 4243  
Importo: € 0,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento** derivante da Ufficio giudiziario Tribunale di Mantova  
Iscritto a Mantova il 14/05/2025  
Reg. gen. 6305 - Reg. part. 4466  
Importo: € 0,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

