
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Farruggia Alessio, nell'Esecuzione Immobiliare 133/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T-1.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T	7
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T	7
Lotto Unico	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T-1.....	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T	9
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T	9
Titolarità	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T-1.....	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T	10
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T	10
Confini	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T-1.....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T	11
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T	11
Consistenza	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T-1.....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T	12
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T	12
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T-1.....	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T	14

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T	14
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T	14
Dati Catastali	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T-1	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T	16
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T	16
Precisazioni.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T-1	17
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T	17
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T	17
Patti	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T-1	17
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T	18
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T	18
Stato conservativo	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T-1	18
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T	18
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T	18
Parti Comuni.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T-1	18
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T	19
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T	19
Servitù, censo, livello, usi civici	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T-1	19
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T	19

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T-1.....	20
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T	20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T	20
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T	21
Stato di occupazione	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T-1.....	21
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T	21
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T	21
Provenienze Ventennali	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T-1.....	22
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T	22
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T	23
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T	24
Formalità pregiudizievoli	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T-1.....	24
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T	25
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T	26
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T	27
Normativa urbanistica	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T-1.....	28
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T	28
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T	28
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T	28
Regolarità edilizia	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T-1.....	28
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T	30
Vincoli od oneri condominiali.....	31
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T-1.....	31

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T	31
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T	32
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T	32
Stima / Formazione lotti.....	32
Riserve e particolarità da segnalare	35
Riepilogo bando d'asta.....	37
Lotto Unico	37
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 133/2023 del R.G.E.	39
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 48.500,00	39
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	42
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T-1.....	42
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T	42
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T	43
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T	43

INCARICO

In data 13/12/2023, il sottoscritto Ing. Farruggia Alessio, con studio in Largo Di Porta Pradella, 11 - 46100 - Mantova (MN), email studioingfarruggia@gmail.com, PEC alessio.farruggia@ingpec.eu, Tel. 349 4490401, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T-1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T-1

Trattasi di appartamento di categoria economica in edificio a schiera ubicato in area di golena del fiume Po, disposto su due livelli edificato ante 1 settembre 1967, con due piccole aree esterne pertinenziali raggiungibili passando attraverso la corte comune ad altra unità di ragioni altrui. L'accesso al piano residenziale (Piano Primo) avviene tramite un ponticello che collega la casa alla sommità dell'argine maestro. Il piano residenziale è costituito da ingresso diretto in cucina abitabile, soggiorno, piccolo disimpegno, locale ripostiglio, un bagno, un locale disbrigo adibito a camera da letto ed una stanza da letto. Attraverso una scala interna si raggiunge il piano terra costituito da ingresso, tre locali ripostiglio ed un bagno.

L'immobile, di proprietà dei sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** è ubicato in Via Molinara n. 8 a Correggio Micheli di Bagnolo San Vito (MN) e fa parte di un isolato gruppo residenziale nella zona golenale del fiume Po

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.

Il bene non è soggetto a IVA in quanto non appartiene a impresa di costruzioni. Secondo l'attuale indirizzo fiscale, all'atto della vendita il bene sarà soggetto all'imposta di registro. Attualmente non è possibile sapere quale importo sarà da corrispondere in quanto non si conosce l'aliquota che sarà vigente al momento della

vendita.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T

Trattasi di posto auto scoperto ubicato in area di golena del fiume Po, raggiungibile utilizzando lo stradello che collega il Bene 1 alla Via Molinara e attraversando un area di corte comune ad altra unità di ragioni altrui. L'immobile, di proprietà dei sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** è ubicato in Via Molinara n. 8 a Correggio Micheli di Bagnolo San Vito (MN) è adiacente ad un isolato gruppo residenziale edificato nella zona golenale del fiume Po.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il bene non è soggetto a IVA in quanto non appartiene a impresa di costruzioni. Secondo l'attuale indirizzo fiscale, all'atto della vendita il bene sarà soggetto all'imposta di registro. Attualmente non è possibile sapere quale importo sarà da corrispondere in quanto non si conosce l'aliquota che sarà vigente al momento della vendita.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T

Trattasi di terreno non edificabile, qualità Bosco Ceduo di circa 730 mq, ubicato in area di golena del fiume Po, raggiungibile utilizzando lo stradello che collega i Beni 1 e 2 alla Via Molinara e attraversando un area di corte comune ad altra unità di ragioni altrui. L'immobile, di proprietà dei sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** è ubicato in Via Molinara n. 8 a Correggio Micheli di Bagnolo San Vito (MN) è adiacente ad un isolato gruppo residenziale edificato nella zona golenale del fiume Po. Si trova all'interno della fascia di rispetto del fiume Po secondo l'art. 142 D.Lgs 42/04 e smi (Allegato 16).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il bene non è soggetto a IVA in quanto non appartiene a impresa di costruzioni. Secondo l'attuale indirizzo fiscale, all'atto della vendita il bene sarà soggetto all'imposta di registro. Attualmente non è possibile sapere quale importo sarà da corrispondere in quanto non si conosce l'aliquota che sarà vigente al momento della vendita.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T

Trattasi di terreno non edificabile, qualità Bosco Ceduo di circa 960 mq, ubicato in area di golena del fiume Po, raggiungibile utilizzando lo stradello che collega i Beni 1 e 2 alla Via Molinara e attraversando un area di corte comune ad altra unità di ragioni altrui.

L'immobile, di proprietà dei sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** è ubicato in Via Molinara n. 8 a Correggio Micheli di Bagnolo San Vito (MN) e fa parte di un isolato gruppo residenziale nella zona golenale del fiume Po.

Si trova all'interno della fascia di rispetto del fiume Po secondo l'art. 142 D.Lgs 42/04 e smi (Allegato 16).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il bene non è soggetto a IVA in quanto non appartiene a impresa di costruzioni. Secondo l'attuale indirizzo fiscale, all'atto della vendita il bene sarà soggetto all'imposta di registro. Attualmente non è possibile sapere quale importo sarà da corrispondere in quanto non si conosce l'aliquota che sarà vigente al momento della vendita.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T-1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T-1

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

Viene integrata la documentazione ipocatastale presentata con visura catastale storica aggiornata alla consistenza effettiva del bene (Allegato 4) a seguito di variazione catastale e con certificato storico di residenza, certificato di stato di famiglia e il certificato anagrafico di stato civile di entrambi gli esecutati. (Allegato 13)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T

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

Viene integrata la documentazione ipocatastale presentata con visura catastale storica aggiornata alla consistenza effettiva del bene (Allegato 4) a seguito di variazione catastale e con certificato storico di residenza, certificato di stato di famiglia e il certificato anagrafico di stato civile di entrambi gli esecutati. (Allegato 13)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T

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

Viene integrata la documentazione ipocatastale presentata con certificato storico di residenza, certificato di stato di famiglia e il certificato anagrafico di stato civile di entrambi gli esecutati. (Allegato 13)

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T

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

Viene integrata la documentazione ipocatastale presentata con certificato storico di residenza, certificato di stato di famiglia e il certificato anagrafico di stato civile di entrambi gli esecutati. (Allegato 13)

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

-

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

-

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

-

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T-1

-Appartamento (mappale 19/303): confina, da nord in senso orario, con il mappale 19/302 (BCNC) per tre lati e per il rimanente lato con il mappale 14 unità residenziale di altra ragione.

-Area di pertinenza (mappale 20/302): confina, da nord in senso orario, con il mappale 19/302 (BCNC), con il mappale 22 (stessa proprietà) e ancora con il mappale 19/302 (BCNC) per i rimanenti due lati.

-Area di pertinenza (mappale 21/304): confina, da nord in senso orario, con il mappale 19/302 (BCNC), ancora con il mappale 19/302 (BCNC) e con il mappale 22 (stessa proprietà), con il mappale 21/303 (stessa proprietà) per i rimanenti due lati.

Tutti i mappali appartengono al foglio 19 del NCEU del Comune di Bagnolo San Vito (MN).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T

Il posto auto scoperto, confina, da nord in senso orario, con il mappale 21/304 (Bene 1) e con il mappale 19/302 BCNC, ancora con il mappale 21/304, con il mappale 19/302 BCNC e con il mappale 22, con il mappale 19/302 BCNC e, infine, con il mappale 19/302 BCNC e con il mappale 21/3 unità immobiliare di altra ragione. Tutti i mappali appartengono al foglio 19 del NCEU del Comune di Bagnolo San Vito (MN).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T

Il terreno in questione, confina, da nord in senso orario, con i mappali 9, 13, 17 e con il mappale 19/302 BCNC, con il mappale 23, con il fiume Po e, infine, con i mappali 9 e 17. Tutti i mappali appartengono al foglio 19 del NCEU del Comune di Bagnolo San Vito (MN).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T

Il terreno agricolo, in corpo unico, confina, da nord in senso orario, con Via Molinara, con i mappali 24, 25 e 50, con mappale 19/302 BCNC con mappale 23 e, infine, con mappali 19/302, mappale 20/302 con mappale 21/304 (Bene 1) e con mappale 21/303 (Bene 2).

Tutti i mappali appartengono al foglio 19 del NCEU del Comune di Bagnolo San Vito (MN).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	81,00 mq	96,00 mq	1	96,00 mq	2,70 m	1
Magazzino/ripostiglio	75,00 mq	95,00 mq	0,5	47,50 mq	2,30 m	T
Cortile	15,00 mq	15,00 mq	0,18	2,70 mq	0,00 m	T

Totale superficie convenzionale:	146,20 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	146,20 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	36,00 mq	36,00 mq	0,25	9,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				9,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	730,00 mq	730,00 mq	0,00662	4,83 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				4,83 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,83 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il coefficiente di omogeneizzazione scelto consente di rapportare la superficie commerciale del terreno agricolo alla superficie dell'immobile principale (abitazione Bene 1). In tal modo la superficie commerciale omogeneizzata del terreno moltiplicata per il valore/mq di stima dell'abitazione, determina il corretto valore di mercato del terreno secondo quanto indicano i Valori Agricoli Medi per l'anno 2023 in regione agraria 5 e 7 per il Bosco Ceduo. (Allegato 10)

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	960,00 mq	960,00 mq	0,00662	6,36 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				6,36 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6,36 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il coefficiente di omogeneizzazione scelto consente di rapportare la superficie commerciale del terreno agricolo alla superficie dell'immobile principale (abitazione Bene 1). In tal modo la superficie commerciale omogeneizzata del terreno moltiplicata per il valore/mq di stima dell'abitazione, determina il corretto valore di mercato del terreno secondo quanto indicano i Valori Agricoli Medi per l'anno 2023 in regione agraria 5 e 7 per il Bosco Ceduo. (Allegato 10)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/09/1978 al 27/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, , Fig. 19, Part. 19, Sub. 301 Categoria A3 Cl.3, Cons. 8 Superficie catastale 219, mq Rendita € 371,85 Piano T-1 Graffato fg.19/20/301 e fg. 19/21/302
Dal 28/06/2006 al 01/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 19, Part. 19, Sub. 301 Categoria A3 Cl.3, Cons. 8 Superficie catastale 191 mq Rendita € 371,85 Piano T-1 Graffato fg.19/20/301 e fg. 19/21/302
Dal 02/05/2024 al 03/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 19, Part. 19, Sub. 303 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7 Superficie catastale 191 mq Rendita € 325,37 Piano T-1 Graffato fg.19/20/302 e fg.19/21/304

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.
Per maggiori ulteriori dettagli si rimanda alla lettura dell'Allegato 4.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/09/1978 al 27/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 21, Sub. 301 Categoria C6 Cl.1, Cons. 33 Superficie catastale 33 mq Rendita € 52,83 Piano T
Dal 28/06/2006 al 01/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 21, Sub. 301 Categoria C6 Cl.1, Cons. 33 Superficie catastale 33 mq Rendita € 52,83 Piano T
Dal 02/05/2024 al 03/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 21, Sub. 303 Categoria C6 Cl.1, Cons. 37 Superficie catastale 37 mq Rendita € 59,24 Piano T

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.
Per maggiori ulteriori dettagli si rimanda alla lettura dell'Allegato 4.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/09/1978 al 27/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 18 Qualità Bosco ceduo Cl.U Superficie (ha are ca) 0730 Reddito dominicale € 94,00 Reddito agrario € 23,00
Dal 28/06/2006 al 03/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 18 Qualità Bosco ceduo Cl.U Superficie (ha are ca) 0730 Reddito dominicale € 94,00 Reddito agrario € 23,00

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.
Per maggiori ulteriori dettagli si rimanda alla lettura dell'Allegato 4.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/09/1978 al 27/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 22 Qualità Bosco ceduo Cl.U Superficie (ha are ca) 0960 Reddito dominicale € 1,24 Reddito agrario € 0,30
Dal 28/06/2006 al 03/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 22 Qualità Bosco ceduo Cl.U Superficie (ha are ca) 0960 Reddito dominicale € 1,24 Reddito agrario € 0,30

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.
Per maggiori ulteriori dettagli si rimanda alla lettura dell'Allegato 4.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	19	303		A3	3	7	191 mq	325,37 €	T-1	fg.19/20/302 e fg.19/21/304

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

All'atto della visita di sopralluogo effettuata dallo scrivente Perito in data 16/02/2024 non è stata riscontrata perfetta corrispondenza tra la planimetria catastale ultima agli atti del 2006 e lo stato dei luoghi. In particolare i due locali rustici identificati ai mappali 20/301 e 21/302 sono stati demoliti in quanto fatiscenti e pericolanti. Non era inoltre rappresentata la sagoma del ponticello che collega il piano primo dell'abitazione con l'argine maestro. Lo scrivente perito ha pertanto provveduto alla presentazione di nuova planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	21	303		C6	1	37	37 mq	59,24 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data di sopralluogo effettuato dallo scrivente Perito il 16/02/2024, la planimetria catastale del 2006 ultima agli atti non è risultata conforme allo stato dei luoghi.

In particolare l'autorimessa indicata in planimetria è stata demolita in quanto fatiscente e pericolante. E' stata presentata nuova planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi che rappresenta la trasformazione da autorimessa a posto auto scoperto.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
19	18				Bosco ceduo	U	730 mq	94 €	23 €	

Corrispondenza catastale

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

Alla data di sopralluogo effettuato dallo scrivente Perito il 16/02/2024, il bene oggetto di stima era correttamente rappresentato nell'estratto di mappa. Coltura esistente corrispondente a quella indicata.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T

Catasto terreni (CT)										
----------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
19	22				Bosco ceduo	U	960 mq	1,24 €	0,3 €	

Corrispondenza catastale

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

All'atto della visita di sopralluogo effettuata dallo scrivente Perito in data 16/02/2024 è stata riscontrata corrispondenza tra la mappa catastale ultima agli atti del 2006 e lo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T-1

Alla data di notifica del pignoramento avvenuta il 07/08/2023, i sigg.ri **** Omissis **** risultavano legittimamente proprietari dell'unità immobiliare per 1/2 ciascuno di piena proprietà.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T

Alla data di notifica del pignoramento avvenuta il 07/08/2023, i sigg.ri **** Omissis **** risultavano legittimamente proprietari dell'unità immobiliare per 1/2 ciascuno di piena proprietà.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T

Alla data di notifica del pignoramento avvenuta il 07/08/2023, i sigg.ri **** Omissis **** risultavano legittimamente proprietari dell'unità immobiliare per 1/2 ciascuno di piena proprietà.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T

Alla data di notifica del pignoramento avvenuta il 07/08/2023, i sigg.ri **** Omissis **** risultavano legittimamente proprietari dell'unità immobiliare per 1/2 ciascuno di piena proprietà.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T-1

Non sono noti patti che riguardano il bene in oggetto.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T

Non sono noti patti che riguardano il bene in oggetto.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T

Non sono noti patti che riguardano il bene in oggetto.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T

Non sono noti patti che riguardano il bene in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T-1

L'immobile, all'atto della visita di sopralluogo effettuata dal Sottoscritto Perito Estimatore in data 16/02/2024, risultava occupato dal Sig. **** Omissis ****, dalla sua compagna sig.ra **** Omissis **** e dal padre di lui sig. **** Omissis **** e si trovava complessivamente in discrete condizioni di manutenzione.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T

L'immobile, all'atto della visita di sopralluogo effettuata dal Sottoscritto Perito Estimatore in data 16/02/2024, risultava occupato dal Sig. **** Omissis ****, dalla sua compagna sig.ra **** Omissis **** e dal padre di lui sig. **** Omissis **** e si trovava complessivamente in discrete condizioni di manutenzione.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T

Il terreno, all'atto della visita di sopralluogo effettuata dal Sottoscritto Perito Estimatore in data 16/02/2024, risultava occupato dal Sig. **** Omissis ****, dalla sua compagna sig.ra **** Omissis **** e dal padre di lui sig. **** Omissis **** e si trovava complessivamente in discrete condizioni di manutenzione.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T

Il terreno, all'atto della visita di sopralluogo effettuata dal Sottoscritto Perito Estimatore in data 16/02/2024, risultava occupato dal Sig. **** Omissis ****, dalla sua compagna sig.ra **** Omissis **** e dal padre di lui sig. **** Omissis **** e si trovava complessivamente in discrete condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T-1

L'unità immobiliare è ubicata in Via Molinara 8 nella frazione di Correggio Micheli del Comune di Bagnolo San Vito (MN) e condivide, con il bene 2 e con il bene identificato al foglio 19 mappale 21 subalterno 3 di proprietà altrui, l'area di corte comune identificata al foglio 19 mappale 19/302.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T

L'unità immobiliare è ubicata in Via Molinara 8 nella frazione di Correggio Micheli del Comune di Bagnolo San Vito (MN) e condivide, con il bene 1 e con il bene identificato al foglio 19 mappale 21 subalterno 3 di proprietà altrui, l'area di corte comune identificata al foglio 19 mappale 19/302.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T

L'unità immobiliare è ubicata in Via Molinara 8 nella frazione di Correggio Micheli del Comune di Bagnolo San Vito (MN) e condivide, con i beni 1,2,4 e con il bene identificato al foglio 19 mappale 21 subalterno 3 di proprietà altrui, l'area di corte comune identificata al foglio 19 mappale 19/302 attraverso la quale risulta essere raggiungibile.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T

L'unità immobiliare è ubicata in Via Molinara 8 nella frazione di Correggio Micheli del Comune di Bagnolo San Vito (MN) e condivide, con i beni 1,2,3 e con il bene identificato al foglio 19 mappale 21 subalterno 3 di proprietà altrui, l'area di corte comune identificata al foglio 19 mappale 19/302.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T-1

Dalla lettura dell'atto di compravendita (Allegato 9) di provenienza e dalla lettura della nota di trascrizione dell'atto stesso (Allegato 8) non risultano essere presenti servitù specificatamente individuate, censi e livelli sul bene in oggetto.

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici pubblici del Comune di Bagnolo San Vito non risultano esistenti procedure di esproprio per pubblica utilità.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T

Dalla lettura dell'atto di compravendita (Allegato 9) di provenienza e dalla lettura della nota di trascrizione dell'atto stesso (Allegato 8) non risultano essere presenti servitù specificatamente individuate, censi e livelli sul bene in oggetto.

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici pubblici del Comune di Bagnolo San Vito non risultano esistenti procedure di esproprio per pubblica utilità.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T

Dalla lettura dell'atto di compravendita (Allegato 9) di provenienza e dalla lettura della nota di trascrizione dell'atto stesso (Allegato 8) non risultano essere presenti servitù specificatamente individuate, censi e livelli sul bene in oggetto.

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici pubblici del Comune di Bagnolo San Vito non risultano esistenti procedure di esproprio per pubblica utilità.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T

Dalla lettura dell'atto di compravendita (Allegato 9) di provenienza e dalla lettura della nota di trascrizione dell'atto stesso (Allegato 8) non risultano essere presenti servitù specificatamente individuate, censi e livelli sul bene in oggetto.

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici pubblici del Comune di Bagnolo San Vito non risultano esistenti procedure di esproprio per pubblica utilità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T-1

Appartamento disposto su due livelli in casa a schiera edificata in epoca anteriore al 1 settembre 1967 con finiture normali e in discreto stato di conservazione.

L'unità residenziale oggetto di perizia (Bene 1) è costituita da:

Struttura:

- Struttura di fondazione: fondazioni continue in cls armato;
- Struttura portante verticale: muratura portante in laterizio;
- Struttura portante orizzontale: solaio in legno con soprastante piano di tavelle in laterizio ;
- Struttura di copertura: solaio in legno a due falde con soprastante tavelloni in laterizio e manto di tegole.

Tamponamenti, finiture, serramenti, impianti:

- Pareti interne: in laterizio intonacate a civile e tinteggiate;
- Soffitto: intonacato e tinteggiato;
- Pavimenti: in ceramica con piastrelle di formato rettangolare in tutte le stanze del piano primo ad eccezione del bagno pavimentato con piastrelle quadrate posate in diagonale. Al piano terra piastrelle in ceramica di vario formato e tipologia di posa e pavimentazione in graniglia nel ripostiglio di sbarco della scala interna.
- Rivestimenti: piastrelle di ceramica di formato quadrato;
- Serramenti esterni: in legno con vetro semplice;
- Oscuranti: persiane in legno al piano primo;
- Serramenti interni: porte in legno-vetro o in legno tamburato cieco color noce scuro;
- Impianto elettrico: sottotraccia realizzato agli inizi degli anni '80, da revisionare prima dell'utilizzo da parte del futuro acquirente;
- Impianto idrico: lavandino con rubinetterie separate, water e bidet da appoggio, doccia con box doccia in vetro satinato, attacco lavatrice;
- Impianto di riscaldamento: camino a legna nel soggiorno del piano primo;
- Impianto di ACS : boiler elettrico nel bagno del piano primo;
- Impianto gas per uso domestico: bombola di gpl;
- Altri impianti: tv digitale terrestre.

Per una migliore descrizione delle caratteristiche e delle finiture del bene si rimanda all'Allegato 1, repertorio fotografico.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T

Posto auto scoperto pavimentato in discreto stato di conservazione.

L'unità residenziale oggetto di perizia (Bene 2) è costituita da:

- Pavimento in battuto di cemento armato.

Per una migliore descrizione delle caratteristiche e delle finiture del bene si rimanda all'Allegato 1, repertorio fotografico.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T

Terreno agricolo, coltura bosco ceduo, semi-pianeggiante in prossimità della sponda del fiume Po.
Per una migliore descrizione delle caratteristiche e delle finiture del bene si rimanda all'Allegato 1, repertorio fotografico.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T

Terreno agricolo di golena, attualmente incolto.
Per una migliore descrizione delle caratteristiche e delle finiture del bene si rimanda all'Allegato 1, repertorio fotografico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T-1

L'immobile, alla data di visita di sopralluogo del 16/02/2024, risultava occupato dal debitore sig.**** Omissis ****, dalla compagna sig.ra **** Omissis **** e dal padre del debitore sig. **** Omissis ****.
Per maggiori dettagli si rimanda alla lettura del Certificato di Stato di Famiglia all'Allegato 13.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T

L'immobile, alla data di visita di sopralluogo del 16/02/2024, risultava occupato dal debitore sig.**** Omissis ****, dalla compagna sig.ra **** Omissis **** e dal padre del debitore sig. **** Omissis ****.
Per maggiori dettagli si rimanda alla lettura del Certificato di Stato di Famiglia all'Allegato 13.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T

L'immobile, alla data di visita di sopralluogo del 16/02/2024, risultava occupato dal debitore sig.**** Omissis ****, dalla compagna sig.ra **** Omissis **** e dal padre del debitore sig. **** Omissis ****.
Per maggiori dettagli si rimanda alla lettura del Certificato di Stato di Famiglia all'Allegato 13.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T

L'immobile, alla data di visita di sopralluogo del 16/02/2024, risultava occupato dal debitore sig.**** Omissis ****, dalla compagna sig.ra **** Omissis **** e dal padre del debitore sig. **** Omissis ****.

Per maggiori dettagli si rimanda alla lettura del Certificato di Stato di Famiglia all'Allegato 13.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T-1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dall'esame della certificazione notarile del Notaio Dott.ssa Maria Landolfo, notaio in Napoli, redatta ai sensi dell'art. 567 C.P.C. riportata integralmente in Allegato 7, si evince quanto segue:

- Con Atto di denunciata successione in morte di **** Omissis **** del 27/09/1968 n. 8 volume 531, trascritta presso la Conservatoria di Mantova il giorno 08/11/1968 ai nn. 9487/5549 la signora **** Omissis **** riceve la quota di 1/3 di usufrutto e i sig.ri **** Omissis **** ricevono la quota di 1/3 di piena proprietà ciascuno e la quota di 1/6 di nuda proprietà ciascuno;

- Con Atto di compravendita in virtù di scrittura privata autenticata dal Notaio Alessandro Finardi in data 13/09/1978, repertorio numero 40256, trascritta presso la Conservatoria di Mantova il 30/09/1978 ai nn. 6630/5096 la signora **** Omissis **** acquista la quota di 1/3 di usufrutto e il sig. **** Omissis **** acquista la quota di 1/2 di nuda proprietà da **** Omissis ****;

- Con Atto di compravendita del Notaio Pierpaolo Iacoppe in data 28/06/2006, repertorio n. 26216/5298 (Allegato 09), trascritto presso la Conservatoria di Mantova in data 26/07/2006 ai nn. 13175/7406 (Allegato 08) la proprietà del bene è stata acquistata dai signori **** Omissis **** in regime di comunione legale dai signori **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dall'esame della certificazione notarile del Notaio Dott.ssa Maria Landolfo, notaio in Napoli, redatta ai sensi dell'art. 567 C.P.C. riportata integralmente in Allegato 7, si evince quanto segue:

- Con Atto di denunciata successione in morte di **** Omissis **** del 27/09/1968 n. 8 volume 531, trascritta presso la Conservatoria di Mantova il giorno 08/11/1968 ai nn. 9487/5549 la signora **** Omissis **** riceve la quota di 1/6 di usufrutto e i sig.ri **** Omissis **** ricevono la quota di 1/6 di piena proprietà ciascuno e la quota di 1/12 di nuda proprietà ciascuno;

- Con Atto di compravendita in virtù di scrittura privata autenticata dal Notaio Alessandro Finardi in data 29/01/1975, repertorio numero 36911, trascritta presso la Conservatoria di Mantova il 20/02/1975 ai nn. 1163/869 la sig.ra **** Omissis **** acquista la quota di 1/2 di piena proprietà da **** Omissis ****, da **** Omissis **** e da **** Omissis ****;

- Con Atto di compravendita in virtù di scrittura privata autenticata dal Notaio Alessandro Finardi in data 13/09/1978, repertorio numero 40256, trascritta presso la Conservatoria di Mantova il 30/09/1978 ai nn. 6630/5096 la signora **** Omissis **** acquista la quota di 2/3 di usufrutto e il sig. **** Omissis **** acquista la quota di 3/4 di nuda proprietà da **** Omissis ****;

- Con Atto di compravendita del Notaio Pierpaolo Iacoppe in data 28/06/2006, repertorio n. 26216/5298, trascritto presso la Conservatoria di Mantova in data 26/07/2006 ai nn. 13176/7407 (Allegato 08) la proprietà del bene è stata acquistata dai signori **** Omissis **** in regime di comunione legale dai signori **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dall'esame della certificazione notarile del Notaio Dott.ssa Maria Landolfo, notaio in Napoli, redatta ai sensi dell'art. 567 C.P.C. riportata integralmente in Allegato 7, si evince quanto segue:

- Con Atto di denunciata successione in morte di **** Omissis **** del 27/09/1968 n. 8 volume 531, trascritta presso la Conservatoria di Mantova il giorno 08/11/1968 ai nn. 9487/5549 la signora **** Omissis **** riceve la quota di 1/6 di usufrutto e i sig.ri **** Omissis **** ricevono la quota di 1/6 di piena proprietà ciascuno e la quota di 1/12 di nuda proprietà ciascuno;

- Con Atto di compravendita in virtù di scrittura privata autenticata dal Notaio Alessandro Finardi in data 29/01/1975, repertorio numero 36911, trascritta presso la Conservatoria di Mantova il 20/02/1975 ai nn. 1163/869 la sig.ra **** Omissis **** acquista la quota di 1/2 di piena proprietà da **** Omissis ****, da **** Omissis **** e da **** Omissis ****;

- Con Atto di compravendita in virtù di scrittura privata autenticata dal Notaio Alessandro Finardi in data 13/09/1978, repertorio numero 40256, trascritta presso la Conservatoria di Mantova il 30/09/1978 ai nn. 6630/5096 la signora **** Omissis **** acquista la quota di 2/3 di usufrutto e il sig. **** Omissis **** acquista

la quota di 3/4 di nuda proprietà da **** Omissis ****;

- Con Atto di compravendita del Notaio Pierpaolo Iacoppe in data 28/06/2006, repertorio n. 26216/5298, trascritto presso la Conservatoria di Mantova in data 26/07/2006 ai nn. 13176/7407 (Allegato 08) la proprietà del bene è stata acquistata dai signori **** Omissis **** in regime di comunione legale dai signori **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dall'esame della certificazione notarile del Notaio Dott.ssa Maria Landolfo, notaio in Napoli, redatta ai sensi dell'art. 567 C.P.C. riportata integralmente in Allegato 7, si evince quanto segue:

- Con Atto di denunciata successione in morte di **** Omissis **** del 27/09/1968 n. 8 volume 531, trascritta presso la Conservatoria di Mantova il giorno 08/11/1968 ai nn. 9487/5549 la signora **** Omissis **** riceve la quota di 1/3 di usufrutto e i sig.ri **** Omissis **** ricevono la quota di 1/3 di piena proprietà ciascuno e la quota di 1/6 di nuda proprietà ciascuno;

- Con Atto di compravendita in virtù di scrittura privata autenticata dal Notaio Alessandro Finardi in data 13/09/1978, repertorio numero 40256, trascritta presso la Conservatoria di Mantova il 30/09/1978 ai nn. 6630/5096 la signora **** Omissis **** acquista la quota di 1/3 di usufrutto e il sig. **** Omissis **** acquista la quota di 1/2 di nuda proprietà da **** Omissis ****;

- Con Atto di compravendita del Notaio Pierpaolo Iacoppe in data 28/06/2006, repertorio n. 26216/5298 (Allegato 09), trascritto presso la Conservatoria di Mantova in data 26/07/2006 ai nn. 13175/7406 (Allegato 08) la proprietà del bene è stata acquistata dai signori **** Omissis **** in regime di comunione legale dai signori **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 19/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 26/07/2006

Reg. gen. 13177 - Reg. part. 3515
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Iacoppe Pierpaolo
Data: 28/06/2006
N° repertorio: 26217
N° raccolta: 5299

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Mantova il 16/10/2023
Reg. gen. 12496 - Reg. part. 9104
Quota: 1/1
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Le tasse per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura, mentre gli oneri per l'esecuzione di dette formalità sono a carico dell'aggiudicatario. Attualmente non è possibile quantificare con esattezza quale importo sarà da corrispondere in quanto non si conosce l'entità delle tasse di cancellazione che saranno vigenti al momento della vendita.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 19/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 26/07/2006
Reg. gen. 13177 - Reg. part. 3515
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Iacoppe Pierpaolo
Data: 28/06/2006

N° repertorio: 26217
N° raccolta: 5299

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Mantova il 16/10/2023
Reg. gen. 12496 - Reg. part. 9104
Quota: 1/1
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Le tasse per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura, mentre gli oneri per l'esecuzione di dette formalità sono a carico dell'aggiudicatario. Attualmente non è possibile quantificare con esattezza quale importo sarà da corrispondere in quanto non si conosce l'entità delle tasse di cancellazione che saranno vigenti al momento della vendita.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 19/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 26/07/2006
Reg. gen. 13177 - Reg. part. 3515
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Iacoppe Pierpaolo
Data: 28/06/2006
N° repertorio: 26217
N° raccolta: 5299

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Mantova il 16/10/2023
Reg. gen. 12496 - Reg. part. 9104
Quota: 1/1

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Le tasse per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura, mentre gli oneri per l'esecuzione di dette formalità sono a carico dell'aggiudicatario. Attualmente non è possibile quantificare con esattezza quale importo sarà da corrispondere in quanto non si conosce l'entità delle tasse di cancellazione che saranno vigenti al momento della vendita.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 19/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 26/07/2006
Reg. gen. 13177 - Reg. part. 3515
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Iacoppe Pierpaolo
Data: 28/06/2006
N° repertorio: 26217
N° raccolta: 5299

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Mantova il 16/10/2023
Reg. gen. 12496 - Reg. part. 9104
Quota: 1/1
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Le tasse per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura, mentre gli oneri per l'esecuzione di dette formalità sono a carico dell'aggiudicatario. Attualmente non è possibile quantificare con

esattezza quale importo sarà da corrispondere in quanto non si conosce l'entità delle tasse di cancellazione che saranno vigenti al momento della vendita.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T-1

Il vigente Piano del Governo del Territorio del Comune di Bagnolo San Vito (MN), individua l'immobile edificato in zona E1 "Zona agricola".

Essendo ubicato il sedime dell'edificio in area golenale, esso ricade nell'area di rispetto fluviale (ex Galasso) art. 142 del D.Lgs. 42/04 e smi.

La destinazione residenziale non connessa con la conduzione agricola è ammessa per interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. (Allegato 6).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T

Il vigente Piano del Governo del Territorio del Comune di Bagnolo San Vito (MN), individua l'immobile edificato in zona E1 "Zona agricola".

Essendo ubicato il sedime dell'edificio in area golenale, esso ricade nell'area di rispetto fluviale (ex Galasso) art. 142 del D.Lgs. 42/04 e smi.

La destinazione residenziale non connessa con la conduzione agricola è ammessa per interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. (Allegato 6).

Il bene in questione, essendo una pertinenza residenziale, è perfettamente compatibile dal punto di vista urbanistico.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T

Il vigente Piano del Governo del Territorio del Comune di Bagnolo San Vito (MN), individua il terreno in zona E1 "Zona agricola".

Essendo ubicato il sedime dell'edificio in area golenale, esso ricade nell'area di rispetto fluviale (ex Galasso) art. 142 del D.Lgs. 42/04 e smi.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T

Il vigente Piano del Governo del Territorio del Comune di Bagnolo San Vito (MN), individua il terreno in zona E1 "Zona agricola".

Essendo ubicato il sedime dell'edificio in area golenale, esso ricade nell'area di rispetto fluviale (ex Galasso) art. 142 del D.Lgs. 42/04 e smi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T-1

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.

Come risulta dall'accesso agli atti effettuato dallo scrivente Perito presso l'ufficio Tecnico del Comune di Bagnolo San Vito (MN) è emerso quanto segue:

Non sono state individuate pratiche per la realizzazione dell'immobile. L'unità immobiliare è stata realizzata presumibilmente tra il dopo guerra e gli anni '50; nel 1954 una ripresa fotografica in volo evidenzia la presenza dell'immobile (Allegato 15).

Nel 1978 è stata presentata la richiesta di concessione edilizia per la costruzione di un ponticello per accesso all'unità immobiliare dalla sommità dell'argine maestro e per intervento di sistemazione interna dell'edificio.

Il Comune di Bagnolo San Vito ha rilasciato in data 09/11/1978 la Concessione Edilizia n. 133/78 che autorizza SOLO i lavori per la costruzione del ponticello che andrà a collegare il fabbricato esistente con la sommità dell'argine maestro del Po. Le sistemazioni interne non sono state autorizzate con la sopracitata Concessione Edilizia e non sono state rinvenute pratiche edilizie successive che le abbiano autorizzate. Successivamente alla data di rilascio della Concessione Edilizia è stata depositata in data 22/12/1978 prot. n. 3698 una breve relazione tecnica descrittiva relativa alle opere interne da realizzare per la sistemazione dell'immobile.

Infine è stata rinvenuta una pratica di condono edilizio depositata il 01/10/1986 prot. 4454 a cui ha seguito il permesso di costruire in sanatoria n. 538/86 del 29/05/2006 per modifiche di prospetto dell'edificio residenziale (Allegato 5).

Non risultano essere state presentate richieste di autorizzazione edilizia per l'esecuzione di opere successivamente a tale data.

A seguito della visita di sopralluogo effettuata agli immobili oggetto di perizia, dallo scrivente Perito in data 16/02/2024, non è stata riscontrata perfetta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria dello stato di fatto allegata nel progetto di sistemazione interna dell'edificio del 1978, in particolare è emerso quanto segue:

Al piano primo (residenziale) è stata demolita una delle due scale di collegamento (quella ad est) tra il piano terra e il sottotetto. Il foro rimasto è stato chiuso con la realizzazione di solaio in legno sul quale è stato realizzato il servizio igienico di piano.

È stata realizzata una nuova tramezzatura di divisione tra la stanza disbrigo e il nuovo bagno.

Sono state realizzate aperture nella muratura di collegamento tra la cucina e il soggiorno, tra il corridoio e il secondo disbrigo antibagno ed è stato realizzato il tamponamento della porta di collegamento tra la camera da letto ed il disbrigo.

È stata realizzata una tramezzatura tra il vano scala rimasto e la camera da letto individuando un locale ripostiglio.

Piccole modifiche di tramezzature sono state realizzate anche al piano terra. Nella proiezione a terra del bagno del piano primo è stato realizzato un secondo bagno finestrato.

I locali rustici originariamente collegati al subalterno della casa sono stati demoliti in quanto fatiscenti e pericolosi.

Prese informazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagnolo San Vito, le difformità riscontrate sono sanabili, con richiesta di titolo abilitativo in sanatoria, previa verifica di tutti i parametri urbanistici/igienico sanitari. La sanabilità del bagno al piano terra sarà possibile solo previa deroga alle altezze minime previste per i servizi igienici con autorizzazione esplicita dell'Ente preposto.

Si precisa che, trattandosi di edificio ubicato in fascia di rispetto fluviale è soggetto ai disposti dell'Art. 142 del D.Lgs 42/04 e smi.

Secondo i disposti del DPR n.31 del 13/02/2017 in vigore dal 06/04/2017 e con applicativa di chiarimento del Ministero dei Beni Culturali (Circolare n. 42 del 21/07/2017), sono escluse dall'autorizzazione paesaggistica le opere interne che non alterano l'aspetto esteriore degli edifici, anche ove comportanti mutamento della

destinazione d'uso. Per le opere realizzate internamente non dovrà essere presentata alcuna richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica. Per quanto riguarda la demolizione senza autorizzazione dei locali rustici dovrà essere preventivamente presentata una richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica e, una volta ottenuta l'autorizzazione, verrà allegata alla richiesta del titolo edilizio abilitante. L'art. B15 del DPR n.31 del 13/02/2017 prevede espressamente che gli interventi di demolizione senza ricostruzione di edifici e manufatti in genere, privi di interesse architettonico, storico o testimoniale siano soggetti a procedimento autorizzatorio semplificato.

Dovrà essere presentata una SCIA in sanatoria per diversa distribuzione interna e per demolizione di immobili. Si ritiene di indicare, in linea di massima, in accordo con il Tecnico Comunale, un importo indicativo cautelativo di € 2.000,00 per la sanzione amministrativa (oblazione), un importo indicativo di sanzione paesaggistica di € 500,00, un importo indicativo di € 2.000,00 per le spese tecniche di presentazione delle pratiche edilizie e per il certificato di idoneità statica necessario in seguito agli interventi puntuali realizzati sulle strutture, € 100,00 per diritti di segreteria e € 400,00 per le certificazioni degli impianti idrico sanitari realizzati.

Cautelativamente, si prevede una riduzione di stima del valore del bene di € 500,00 per l'eventuale rimozione dei sanitari del bagno del piano terra in caso di mancato ottenimento di deroga sulle altezze dei locali da parte dell'Ente preposto.

L'importo complessivo di € 5.500,00 viene messo in detrazione al valore di stima dell'intero compendio immobiliare.

Si precisa che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità rilevate ed alla quantificazione dei relativi oneri, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e soprattutto definitivo. Per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, quest'ultimo non può sostituirsi alle valutazioni e determinazioni che competono per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri sanzioni e pagamenti, determinazione che gli uffici rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di idonea pratica completa di elaborati dettagliati. Ne consegue che gli importi come sopra indicati debbano intendersi orientativi e previsionali. In conclusione si precisa che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni, anche in relazione ad una diversa determinazione degli Uffici competenti al momento dell'effettiva presentazione della pratica di sanatoria e che le deduzioni riportate sono riferite alla normativa vigente al momento della redazione del presente elaborato peritale.

Si consiglia, a coloro che saranno interessati a formulare un'offerta per l'acquisto del bene, di consultare preventivamente il tecnico comunale per verificare la validità delle procedure sopra indicate, l'esistenza eventuale di altri procedimenti di regolarizzazione, la congruità degli oneri comunali in oblazione sopra esposti alla luce della normativa edilizia che sarà in vigore al momento dell'offerta.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T

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.

Come risulta dall'accesso agli atti effettuato dallo scrivente Perito presso l'ufficio Tecnico del Comune di Bagno San Vito (MN) è emerso quanto segue:

Non sono state individuate pratiche per la realizzazione dell'immobile. L'unità immobiliare è stata realizzata presumibilmente tra il dopo guerra e gli anni '50; nel 1954 una ripresa fotografica in volo evidenzia la presenza dell'immobile (Allegato 15).

A seguito della visita di sopralluogo effettuata agli immobili oggetto di perizia, dallo scrivente Perito in data 16/02/2024, non è stata riscontrata perfetta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale ultima agli atti del 16/06/2006. In particolare il locale autorimessa accatastato al Fg.19 mappale 21 sub. 301 è stato demolito. E' rimasto lo spazio di sedime pavimentato in cls.

Come indicato nel capitolo "regolarità edilizia" del Bene 1 per la regolarizzazione urbanistica degli immobili dell'intero compendio dovrà essere presentata una SCIA in sanatoria per diversa distribuzione interna e per demolizione di immobili.

Si ritiene di indicare, in linea di massima, in accordo con il Tecnico Comunale, un importo indicativo cautelativo di € 2.000,00 per la sanzione amministrativa (oblazione), un importo indicativo di sanzione paesaggistica di € 500,00, un importo indicativo di € 2.000,00 per le spese tecniche di presentazione delle pratiche edilizie e per il certificato di idoneità statica necessario in seguito agli interventi puntuali realizzati sulle strutture, € 100,00 per diritti di segreteria e € 400,00 per le certificazioni degli impianti idrico sanitari realizzati.

Cautelativamente, si prevede una riduzione di stima del valore del bene di € 500,00 per l'eventuale rimozione dei sanitari del bagno del piano terra in caso di mancato ottenimento di deroga sulle altezze dei locali da parte dell'Ente preposto.

L'importo complessivo di € 5.500,00 viene messo in detrazione al valore di stima dell'intero compendio immobiliare.

Si precisa che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità rilevate ed alla quantificazione dei relativi oneri, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e soprattutto definitivo. Per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, quest'ultimo non può sostituirsi alle valutazioni e determinazioni che competono per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri sanzioni e pagamenti, determinazione che gli uffici rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di idonea pratica completa di elaborati dettagliati. Ne consegue che gli importi come sopra indicati debbano intendersi orientativi e previsionali. In conclusione si precisa che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni, anche in relazione ad una diversa determinazione degli Uffici competenti al momento dell'effettiva presentazione della pratica di sanatoria e che le deduzioni riportate sono riferite alla normativa vigente al momento della redazione del presente elaborato peritale.

Si consiglia, a coloro che saranno interessati a formulare un'offerta per l'acquisto del bene, di consultare preventivamente il tecnico comunale per verificare la validità delle procedure sopra indicate, l'esistenza eventuale di altri procedimenti di regolarizzazione, la congruità degli oneri comunali in oblazione sopra esposti alla luce della normativa edilizia che sarà in vigore al momento dell'offerta.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti oneri condominiali relativi alla condivisione dell'area esterna di corte identificata al fg. 19/19/302. Eventuali costi futuri di manutenzione della corte da sostenere andranno suddivisi con la proprietà del mappale 21/3 del fg. 19.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti oneri condominiali relativi alla condivisione dell'area esterna di corte identificata al fg. 19/19/302. Eventuali costi futuri di manutenzione della corte da sostenere andranno suddivisi con la proprietà del mappale 21/3 del fg. 19.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti oneri condominiali relativi alla condivisione dell'area esterna di corte identificata al fg. 19/19/302. Eventuali costi futuri di manutenzione della corte da sostenere andranno suddivisi con la proprietà del mappale 21/3 del fg. 19.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti oneri condominiali relativi alla condivisione dell'area esterna di corte identificata al fg. 19/19/302. Eventuali costi futuri di manutenzione della corte da sostenere andranno suddivisi con la proprietà del mappale 21/3 del fg. 19.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T-1
Trattasi di appartamento di categoria economica in edificio a schiera ubicato in area di golena del fiume Po, disposto su due livelli edificato ante 1 settembre 1967, con due piccole aree esterne pertinenziali raggiungibili passando attraverso la corte comune ad altra unità di ragioni altrui. L'accesso al piano residenziale (Piano Primo) avviene tramite un ponticello che collega la casa alla sommità dell'argine maestro. Il piano residenziale è costituito da ingresso diretto in cucina abitabile, soggiorno, piccolo disimpegno, locale ripostiglio, un bagno, un locale disbrigo adibito a camera da letto ed una stanza da letto. Attraverso una scala interna si raggiunge il piano terra costituito da ingresso, tre locali ripostiglio ed un bagno. L'immobile, di proprietà dei sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** è ubicato in Via Molinara n. 8 a Correggio Micheli di Bagnolo San Vito (MN) e fa parte di un isolato gruppo residenziale nella zona golenale del fiume Po
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 19, Sub. 303, Categoria A3, Graffato fg.19/20/302 e fg.19/21/304
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 47.515,00

Il valore di mercato dell' immobile oggetto di perizia è stato ricavato attraverso il metodo di stima del Market Comparison Approach (M.C.A.) che confronta immobili di caratteristiche simili posti in vendita nel Comune di Appartenenza del bene oggetto di stima. Tale metodo tiene conto anche di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dagli immobili comparati quali: quota di proprietà, posizione, giudizio di commerciabilità, stato di conservazione, qualità delle finiture.

Come indicato nel capitolo "Regolarità edilizia", l'importo perizia del lotto unico, viene decurtato di Euro 5.500,00 per oneri di regolarizzazione edilizia, spese tecniche e di presentazione, certificazioni e ripristini.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T
Trattasi di posto auto scoperto ubicato in area di golena del fiume Po, raggiungibile utilizzando lo stradello che collega il Bene 1 alla Via Molinara e attraversando un area di corte comune ad altra unità di ragioni altrui. L'immobile, di proprietà dei sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** è ubicato in Via Molinara n. 8 a Correggio Micheli di Bagnolo San Vito (MN) è adiacente ad un isolato gruppo residenziale edificato nella zona golenale del fiume Po.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 21, Sub. 303, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 2.925,00
Il valore di mercato dell' immobile oggetto di perizia è stato ricavato attraverso il metodo di stima del Market Comparison Approach (M.C.A.) che confronta immobili di caratteristiche simili posti in vendita nel Comune di Appartenenza del bene oggetto di stima. Tale metodo tiene conto anche di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dagli immobili comparati quali: quota di proprietà, posizione, giudizio di commerciabilità, stato di conservazione, qualità delle finiture.
Come indicato nel capitolo "Regolarità edilizia", l'importo perizia del lotto unico, viene decurtato di Euro 5.500,00 per oneri di regolarizzazione edilizia, spese tecniche e di presentazione, certificazioni e ripristini.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T
Trattasi di terreno non edificabile, qualità Bosco Ceduo di circa 730 mq, ubicato in area di golena del fiume Po, raggiungibile utilizzando lo stradello che collega i Beni 1 e 2 alla Via Molinara e attraversando un area di corte comune ad altra unità di ragioni altrui. L'immobile, di proprietà dei sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** è ubicato in Via Molinara n. 8 a Correggio Micheli di Bagnolo San Vito (MN) è adiacente ad un isolato gruppo residenziale edificato nella zona golenale del fiume Po. Si trova all'interno della fascia di rispetto del fiume Po secondo l'art. 142 D.Lgs 42/04 e smi (Allegato 16).
Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 18, Qualità Bosco ceduo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.569,75
Il valore di mercato dell' immobile oggetto di perizia è stato ricavato attraverso il metodo di stima del Market Comparison Approach (M.C.A.) che confronta immobili di caratteristiche simili posti in vendita nel Comune di Appartenenza del bene oggetto di stima. Tale metodo tiene conto anche di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dagli immobili comparati quali: quota di proprietà, posizione, giudizio di commerciabilità, stato di conservazione, qualità delle finiture.
Come indicato nel capitolo "Regolarità edilizia" del Bene 1 e del Bene 2, l'importo perizia del lotto unico, viene decurtato di Euro 5.500,00 per oneri di regolarizzazione edilizia, spese tecniche e di presentazione, certificazioni e ripristini.
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T
Trattasi di terreno non edificabile, qualità Bosco Ceduo di circa 960 mq, ubicato in area di golena del fiume Po, raggiungibile utilizzando lo stradello che collega i Beni 1 e 2 alla Via Molinara e attraversando

un area di corte comune ad altra unità di ragioni altrui. L'immobile, di proprietà dei sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** è ubicato in Via Molinara n. 8 a Correggio Micheli di Bagnolo San Vito (MN) e fa parte di un isolato gruppo residenziale nella zona golenale del fiume Po. Si trova all'interno della fascia di rispetto del fiume Po secondo l'art. 142 D.Lgs 42/04 e smi (Allegato 16).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 22, Qualità Bosco ceduo

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

Valore di stima del bene: € 2.067,00

Il valore di mercato dell' immobile oggetto di perizia è stato ricavato attraverso il metodo di stima del Market Comparison Approach (M.C.A.) che confronta immobili di caratteristiche simili posti in vendita nel Comune di Appartenenza del bene oggetto di stima. Tale metodo tiene conto anche di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dagli immobili comparati quali: quota di proprietà, posizione, giudizio di commerciabilità, stato di conservazione, qualità delle finiture.

Come indicato nel capitolo "Regolarità edilizia" del Bene 1 e del Bene 2, l'importo perizia del lotto unico, viene decurtato di Euro 5.500,00 per oneri di regolarizzazione edilizia, spese tecniche e di presentazione, certificazioni e ripristini.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T-1	146,20 mq	325,00 €/mq	€ 47.515,00	100,00%	€ 47.515,00
Bene N° 2 - Posto auto Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T	9,00 mq	325,00 €/mq	€ 2.925,00	100,00%	€ 2.925,00
Bene N° 3 - Terreno Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T	4,83 mq	325,00 €/mq	€ 1.569,75	100,00%	€ 1.569,75
Bene N° 4 - Terreno Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T	6,36 mq	325,00 €/mq	€ 2.067,00	100,00%	€ 2.067,00
				Valore di stima:	€ 54.076,75

Valore di stima: € 54.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese di presentazione pratiche, oblazioni, diritti di segreteria, certificazioni	5000,00	€
Ripristino (rimozione sanitari al piano terra)	500,00	€

Valore finale di stima: € 48.500,00

Il valore di mercato dell' immobile oggetto di perizia è stato ricavato attraverso il metodo di stima del Market Comparison Approach (M.C.A.) che confronta immobili di caratteristiche simili posti in vendita nel Comune di Appartenenza del bene oggetto di stima. Tale metodo tiene conto anche di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dagli immobili comparati quali: quota di proprietà, posizione, giudizio di commerciabilità, stato di conservazione, qualità delle finiture.

Come indicato nel capitolo "Regolarità edilizia", l'importo perizia del lotto unico, viene decurtato di Euro 5.500,00 per oneri di regolarizzazione edilizia, spese tecniche e di presentazione, certificazioni e ripristini.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala che la consistenza del compendio immobiliare allo stato attuale è diversa da quella individuata catastalmente nel pignoramento. I locali rustici graffiati all'abitazione sono stati demoliti rimanendo area cortiva di pertinenza esclusiva dell'appartamento e l'autorimessa è stata demolita diventando un posto auto scoperto.

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

Mantova, li 09/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Farruggia Alessio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato 01 Repertorio Fotografico (Aggiornamento al 14/04/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato 02 Planimetrie catastali e elaborato planimetrico aggiornati (Aggiornamento al 02/05/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato 03 Estratto di mappa aggiornato (Aggiornamento al 15/04/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato 04 Visure catastali storiche (Aggiornamento al 02/05/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato 05 Autorizzazioni edilizie (Aggiornamento al 20/04/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato 06 Strumenti urbanistici vigenti (Aggiornamento al 04/05/2024)

- ✓ Altri allegati - Allegato 07 Certificazione notarile ventennale integrale (Aggiornamento al 20/04/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato 08 Elenco Formalità e Note di Trascrizione ultimo atto di compravendita (Aggiornamento al 04/05/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato 09 Atto di compravendita di provenienza (Aggiornamento al 04/05/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato 10 Stima immobile con il metodo MCA, valori OMI di riferimento e V.A.M. (MN 2023) (Aggiornamento al 04/05/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato 11 Perizia versione privacy (Aggiornamento al 06/05/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato 12 Check-list perizia (Aggiornamento al 29/04/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato 13 Certificati di residenza storico - di stato di famiglia - anagrafici di stato civile (Aggiornamento al 21/04/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato 14 Elenco identificativo dei catastali dei beni periziati (Aggiornamento al 29/04/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato 15 Confronto ortofoto Regione Lombardia anno 1954 e anno 2021 (Aggiornamento al 20/04/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato 16 Certificato di destinazione urbanistica (Aggiornamento al 29/04/2024)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T-1
Trattasi di appartamento di categoria economica in edificio a schiera ubicato in area di golena del fiume Po, disposto su due livelli edificato ante 1 settembre 1967, con due piccole aree esterne pertinenziali raggiungibili passando attraverso la corte comune ad altra unità di ragioni altrui. L'accesso al piano residenziale (Piano Primo) avviene tramite un ponticello che collega la casa alla sommità dell'argine maestro. Il piano residenziale è costituito da ingresso diretto in cucina abitabile, soggiorno, piccolo disimpegno, locale ripostiglio, un bagno, un locale disbrigo adibito a camera da letto ed una stanza da letto. Attraverso una scala interna si raggiunge il piano terra costituito da ingresso, tre locali ripostiglio ed un bagno. L'immobile, di proprietà dei sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** è ubicato in Via Molinara n. 8 a Correggio Micheli di Bagnolo San Vito (MN) e fa parte di un isolato gruppo residenziale nella zona golenale del fiume Po
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 19, Sub. 303, Categoria A3, Graffato fg.19/20/302 e fg.19/21/304
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il vigente Piano del Governo del Territorio del Comune di Bagnolo San Vito (MN), individua l'immobile edificato in zona E1 "Zona agricola". Essendo ubicato il sedime dell'edificio in area golenale, esso ricade nell'area di rispetto fluviale (ex Galasso) art. 142 del D.Lgs. 42/04 e smi. La destinazione residenziale non connessa con la conduzione agricola è ammessa per interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. (Allegato 6).
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T
Trattasi di posto auto scoperto ubicato in area di golena del fiume Po, raggiungibile utilizzando lo stradello che collega il Bene 1 alla Via Molinara e attraversando un area di corte comune ad altra unità di ragioni altrui. L'immobile, di proprietà dei sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** è ubicato in Via Molinara n. 8 a Correggio Micheli di Bagnolo San Vito (MN) è adiacente ad un isolato gruppo residenziale edificato nella zona golenale del fiume Po.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 21, Sub. 303, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il vigente Piano del Governo del Territorio del Comune di Bagnolo San Vito (MN), individua l'immobile edificato in zona E1 "Zona agricola". Essendo ubicato il sedime dell'edificio in area golenale, esso ricade nell'area di rispetto fluviale (ex Galasso) art. 142 del D.Lgs. 42/04 e smi. La destinazione residenziale non connessa con la conduzione agricola è ammessa per interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. (Allegato 6). Il bene in questione, essendo una pertinenza residenziale, è perfettamente compatibile dal punto di vista urbanistico.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T
Trattasi di terreno non edificabile, qualità Bosco Ceduo di circa 730 mq, ubicato in area di golena del fiume Po, raggiungibile utilizzando lo stradello che collega i Beni 1 e 2 alla Via Molinara e attraversando un area di corte comune ad altra unità di ragioni altrui. L'immobile, di proprietà dei sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** è ubicato in Via Molinara n. 8 a Correggio Micheli di Bagnolo San Vito (MN) è adiacente ad un isolato gruppo residenziale edificato nella zona golenale del fiume Po. Si trova all'interno della fascia di rispetto del fiume Po secondo l'art. 142 D.Lgs 42/04 e smi (Allegato 16).
Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 18, Qualità Bosco ceduo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il vigente Piano del Governo del Territorio del Comune di Bagnolo San Vito

(MN), individua il terreno in zona E1 "Zona agricola". Essendo ubicato il sedime dell'edificio in area golenale, esso ricade nell'area di rispetto fluviale (ex Galasso) art. 142 del D.Lgs. 42/04 e smi.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T
Trattasi di terreno non edificabile, qualità Bosco Ceduo di circa 960 mq, ubicato in area di golenale del fiume Po, raggiungibile utilizzando lo stradello che collega i Beni 1 e 2 alla Via Molinara e attraversando un area di corte comune ad altra unità di ragioni altrui. L'immobile, di proprietà dei sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** è ubicato in Via Molinara n. 8 a Correggio Micheli di Bagnolo San Vito (MN) e fa parte di un isolato gruppo residenziale nella zona golenale del fiume Po. Si trova all'interno della fascia di rispetto del fiume Po secondo l'art. 142 D.Lgs 42/04 e smi (Allegato 16). Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 22, Qualità Bosco ceduo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il vigente Piano del Governo del Territorio del Comune di Bagnolo San Vito (MN), individua il terreno in zona E1 "Zona agricola". Essendo ubicato il sedime dell'edificio in area golenale, esso ricade nell'area di rispetto fluviale (ex Galasso) art. 142 del D.Lgs. 42/04 e smi.

Prezzo base d'asta: € 48.500,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 133/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 48.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 19, Sub. 303, Categoria A3, Graffato fg.19/20/302 e fg.19/21/304	Superficie	146,20 mq
Stato conservativo:	L'immobile, all'atto della visita di sopralluogo effettuata dal Sottoscritto Perito Estimatore in data 16/02/2024, risultava occupato dal Sig. **** Omissis ****, dalla sua compagna sig.ra **** Omissis **** e dal padre di lui sig. **** Omissis **** e si trovava complessivamente in discrete condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento di categoria economica in edificio a schiera ubicato in area di golena del fiume Po, disposto su due livelli edificato ante 1 settembre 1967, con due piccole aree esterne pertinenziali raggiungibili passando attraverso la corte comune ad altra unità di ragioni altrui. L'accesso al piano residenziale (Piano Primo) avviene tramite un ponticello che collega la casa alla sommità dell'argine maestro. Il piano residenziale è costituito da ingresso diretto in cucina abitabile, soggiorno, piccolo disimpegno, locale ripostiglio, un bagno, un locale disbrigo adibito a camera da letto ed una stanza da letto. Attraverso una scala interna si raggiunge il piano terra costituito da ingresso, tre locali ripostiglio ed un bagno. L'immobile, di proprietà dei sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** è ubicato in Via Molinara n. 8 a Correggio Micheli di Bagnolo San Vito (MN) e fa parte di un isolato gruppo residenziale nella zona golenale del fiume Po		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile, alla data di visita di sopralluogo del 16/02/2024, risultava occupato dal debitore sig.**** Omissis ****, dalla compagna sig.ra **** Omissis **** e dal padre del debitore sig. **** Omissis ****. Per maggiori dettagli si rimanda alla lettura del Certificato di Stato di Famiglia all'Allegato 13.		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 21, Sub. 303, Categoria C6	Superficie	9,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile, all'atto della visita di sopralluogo effettuata dal Sottoscritto Perito Estimatore in data 16/02/2024, risultava occupato dal Sig. **** Omissis ****, dalla sua compagna sig.ra **** Omissis **** e dal padre di lui sig. **** Omissis **** e si trovava complessivamente in discrete condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di posto auto scoperto ubicato in area di golena del fiume Po, raggiungibile utilizzando lo stradello che collega il Bene 1 alla Via Molinara e attraversando un area di corte comune ad altra unità di ragioni altrui. L'immobile, di proprietà dei sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** è ubicato in Via Molinara n. 8 a Correggio Micheli di Bagnolo San Vito (MN) è adiacente ad un isolato gruppo residenziale edificato		

	nella zona golenale del fiume Po.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile, alla data di visita di sopralluogo del 16/02/2024, risultava occupato dal debitore sig.**** Omissis ****, dalla compagna sig.ra **** Omissis **** e dal padre del debitore sig. **** Omissis ****. Per maggiori dettagli si rimanda alla lettura del Certificato di Stato di Famiglia all'Allegato 13.

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 18, Qualità Bosco ceduo	Superficie	4,83 mq
Stato conservativo:	Il terreno, all'atto della visita di sopralluogo effettuata dal Sottoscritto Perito Estimatore in data 16/02/2024, risultava occupato dal Sig. **** Omissis ****, dalla sua compagna sig.ra **** Omissis **** e dal padre di lui sig. **** Omissis **** e si trovava complessivamente in discrete condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di terreno non edificabile, qualità Bosco Ceduo di circa 730 mq, ubicato in area di golena del fiume Po, raggiungibile utilizzando lo stradello che collega i Beni 1 e 2 alla Via Molinara e attraversando un area di corte comune ad altra unità di ragioni altrui. L'immobile, di proprietà dei sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** è ubicato in Via Molinara n. 8 a Correggio Micheli di Bagnolo San Vito (MN) è adiacente ad un isolato gruppo residenziale edificato nella zona golenale del fiume Po. Si trova all'interno della fascia di rispetto del fiume Po secondo l'art. 142 D.Lgs 42/04 e smi (Allegato 16).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile, alla data di visita di sopralluogo del 16/02/2024, risultava occupato dal debitore sig.**** Omissis ****, dalla compagna sig.ra **** Omissis **** e dal padre del debitore sig. **** Omissis ****. Per maggiori dettagli si rimanda alla lettura del Certificato di Stato di Famiglia all'Allegato 13.		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Bagnolo San Vito (MN) - Via Molinara 8, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 22, Qualità Bosco ceduo	Superficie	6,36 mq
Stato conservativo:	Il terreno, all'atto della visita di sopralluogo effettuata dal Sottoscritto Perito Estimatore in data 16/02/2024, risultava occupato dal Sig. **** Omissis ****, dalla sua compagna sig.ra **** Omissis **** e dal padre di lui sig. **** Omissis **** e si trovava complessivamente in discrete condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di terreno non edificabile, qualità Bosco Ceduo di circa 960 mq, ubicato in area di golena del fiume Po, raggiungibile utilizzando lo stradello che collega i Beni 1 e 2 alla Via Molinara e attraversando un area di corte comune ad altra unità di ragioni altrui. L'immobile, di proprietà dei sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** è ubicato in Via Molinara n. 8 a Correggio Micheli di Bagnolo San Vito (MN) e fa parte di un isolato gruppo residenziale nella zona golenale del fiume Po. Si trova all'interno della fascia di rispetto del		

	fiume Po secondo l'art. 142 D.Lgs 42/04 e smi (Allegato 16).
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile, alla data di visita di sopralluogo del 16/02/2024, risultava occupato dal debitore sig.*** Omissis ***, dalla compagna sig.ra *** Omissis *** e dal padre del debitore sig. *** Omissis ***. Per maggiori dettagli si rimanda alla lettura del Certificato di Stato di Famiglia all'Allegato 13.

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 26/07/2006
Reg. gen. 13177 - Reg. part. 3515
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Iacoppe Pierpaolo
Data: 28/06/2006
N° repertorio: 26217
N° raccolta: 5299

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Mantova il 16/10/2023
Reg. gen. 12496 - Reg. part. 9104
Quota: 1/1
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 26/07/2006
Reg. gen. 13177 - Reg. part. 3515
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Iacoppe Pierpaolo
Data: 28/06/2006
N° repertorio: 26217
N° raccolta: 5299

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Mantova il 16/10/2023
Reg. gen. 12496 - Reg. part. 9104
Quota: 1/1
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 26/07/2006
Reg. gen. 13177 - Reg. part. 3515
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Iacoppe Pierpaolo
Data: 28/06/2006
N° repertorio: 26217
N° raccolta: 5299

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Mantova il 16/10/2023
Reg. gen. 12496 - Reg. part. 9104
Quota: 1/1
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A BAGNOLO SAN VITO (MN) - VIA MOLINARA 8, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 26/07/2006
Reg. gen. 13177 - Reg. part. 3515
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Iacoppe Pierpaolo
Data: 28/06/2006

N° repertorio: 26217

N° raccolta: 5299

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Mantova il 16/10/2023
Reg. gen. 12496 - Reg. part. 9104
Quota: 1/1
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura