
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Berto Amerigo, nell'Esecuzione Immobiliare 194/2023 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

Contro

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****

SOMMARIO

Incarico.....	14
Premessa.....	14
Lotto 1.....	15
Descrizione.....	15
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a Curtatone (MN) - strada santa.....	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Curtatone (MN) - strada santa.....	15
Bene N° 3 - Unità collabente ubicato a Curtatone (MN) - strada santa.....	15
Bene N° 4 - Unità collabente ubicato a Curtatone (MN) - strada santa.....	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a Curtatone (MN) - strada santa.....	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Curtatone (MN) - strada santa.....	16
Bene N° 3 - Unità collabente ubicato a Curtatone (MN) - strada santa.....	16
Bene N° 4 - Unità collabente ubicato a Curtatone (MN) - strada santa.....	16
Titolarità.....	16
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a Curtatone (MN) - strada santa.....	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Curtatone (MN) - strada santa.....	16
Bene N° 3 - Unità collabente ubicato a Curtatone (MN) - strada santa.....	16
Bene N° 4 - Unità collabente ubicato a Curtatone (MN) - strada santa.....	16
Confini.....	17
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a Curtatone (MN) - strada santa.....	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Curtatone (MN) - strada santa.....	17
Bene N° 3 - Unità collabente ubicato a Curtatone (MN) - strada santa.....	17
Bene N° 4 - Unità collabente ubicato a Curtatone (MN) - strada santa.....	17
Consistenza.....	17
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a Curtatone (MN) - strada santa.....	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Curtatone (MN) - strada santa.....	17
Bene N° 3 - Unità collabente ubicato a Curtatone (MN) - strada santa.....	17
Bene N° 4 - Unità collabente ubicato a Curtatone (MN) - strada santa.....	18
Cronistoria Dati Catastali.....	18
Bene N° 4 - Unità collabente ubicato a Curtatone (MN) - strada santa.....	18
Dati Catastali.....	18
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a Curtatone (MN) - strada santa.....	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Curtatone (MN) - strada santa.....	18
Bene N° 3 - Unità collabente ubicato a Curtatone (MN) - strada santa.....	18
Bene N° 4 - Unità collabente ubicato a Curtatone (MN) - strada santa.....	19
Stato conservativo.....	19
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a Curtatone (MN) - strada santa.....	19

Bene N° 3 - Unità collabente ubicato a Curtatone (MN) - strada santa	19
Bene N° 4 - Unità collabente ubicato a Curtatone (MN) - strada santa	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a Curtatone (MN) - strada santa.....	19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Curtatone (MN) - strada santa.....	19
Bene N° 3 - Unità collabente ubicato a Curtatone (MN) - strada santa	20
Bene N° 4 - Unità collabente ubicato a Curtatone (MN) - strada santa	20
Stato di occupazione	20
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a Curtatone (MN) - strada santa.....	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Curtatone (MN) - strada santa.....	20
Bene N° 3 - Unità collabente ubicato a Curtatone (MN) - strada santa	20
Bene N° 4 - Unità collabente ubicato a Curtatone (MN) - strada santa	20
Provenienze Ventennali.....	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Curtatone (MN) - strada santa.....	20
Bene N° 3 - Unità collabente ubicato a Curtatone (MN) - strada santa	20
Bene N° 4 - Unità collabente ubicato a Curtatone (MN) - strada santa	21
Formalità pregiudizievoli.....	21
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a Curtatone (MN) - strada santa.....	21
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Curtatone (MN) - strada santa.....	22
Bene N° 3 - Unità collabente ubicato a Curtatone (MN) - strada santa	22
Bene N° 4 - Unità collabente ubicato a Curtatone (MN) - strada santa	23
Normativa urbanistica.....	23
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a Curtatone (MN) - strada santa.....	23
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Curtatone (MN) - strada santa.....	23
Bene N° 3 - Unità collabente ubicato a Curtatone (MN) - strada santa	23
Bene N° 4 - Unità collabente ubicato a Curtatone (MN) - strada santa	23
Regolarità edilizia.....	24
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a Curtatone (MN) - strada santa.....	24
Bene N° 3 - Unità collabente ubicato a Curtatone (MN) - strada santa	24
Bene N° 4 - Unità collabente ubicato a Curtatone (MN) - strada santa	24
Lotto 2	25
Descrizione.....	25
Completezza documentazione ex art. 567	25
Titolarità	25
Confini	25
Consistenza	25
Dati Catastali	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26

Stato di occupazione	26
Provenienze Ventennali.....	26
Formalità pregiudizievoli.....	27
Normativa urbanistica.....	27
Lotto 3	28
Descrizione.....	28
Bene N° 6 - Villa ubicata a Curtatone (MN) - SS10 Padana Inferiore	28
Bene N° 7 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - SS10 Padana Inferiore.....	28
Completezza documentazione ex art. 567	28
Bene N° 6 - Villa ubicata a Curtatone (MN) - SS10 Padana Inferiore	28
Bene N° 7 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - SS10 Padana Inferiore.....	28
Titolarità	28
Bene N° 6 - Villa ubicata a Curtatone (MN) - SS10 Padana Inferiore	28
Bene N° 7 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - SS10 Padana Inferiore.....	28
Confini.....	29
Bene N° 6 - Villa ubicata a Curtatone (MN) - SS10 Padana Inferiore	29
Bene N° 7 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - SS10 Padana Inferiore.....	29
Consistenza.....	29
Beni N° 6 e n° 7 - Villa e garage ubicati a Curtatone (MN) - SS10 Padana Inferiore.....	29
Dati Catastali	29
Bene N° 6 - Villa ubicata a Curtatone (MN) - SS10 Padana Inferiore	29
Bene N° 7 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - SS10 Padana Inferiore.....	30
Stato conservativo.....	30
Bene N° 6 - Villa ubicata a Curtatone (MN) - SS10 Padana Inferiore	30
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	30
Beni N° 6 e n° 7 - Villa e garage ubicati a Curtatone (MN) - SS10 Padana Inferiore.....	30
Stato di occupazione	31
Bene N° 6 - Villa ubicata a Curtatone (MN) - SS10 Padana Inferiore	31
Bene N° 7 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - SS10 Padana Inferiore.....	31
Provenienze Ventennali.....	31
Bene N° 6 - Villa ubicata a Curtatone (MN) - SS10 Padana Inferiore	31
Bene N° 7 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - SS10 Padana Inferiore.....	31
Formalità pregiudizievoli.....	32
Bene N° 6 - Villa ubicata a Curtatone (MN) - SS10 Padana Inferiore	32
Bene N° 7 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - SS10 Padana Inferiore.....	32
Normativa urbanistica.....	33
Bene N° 6 - Villa ubicata a Curtatone (MN) - SS10 Padana Inferiore	33
Bene N° 7 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - SS10 Padana Inferiore.....	33

Regolarità edilizia.....	33
Beni N° 6 e n° 7 - Villa e garage ubicati a Curtatone (MN) - SS10 Padana Inferiore.....	33
Lotto 4.....	35
Descrizione.....	35
Completezza documentazione ex art. 567	35
Titolarità	35
Confini.....	35
Consistenza	35
Dati Catastali	35
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	35
Stato di occupazione	36
Provenienze Ventennali.....	36
Formalità pregiudizievoli.....	36
Normativa urbanistica.....	37
Lotto 5.....	38
Descrizione.....	38
Bene N° 9 - Fabbricato agricolo ubicato a Curtatone (MN) - Strada Santa	38
Bene N° 10 - Unità collabente ubicato a Curtatone (MN) - Strada Santa.....	38
Bene N° 11 - Unità collabente ubicato a Curtatone (MN) - Strada Santa.....	38
Completezza documentazione ex art. 567	38
Bene N° 9 - Fabbricato agricolo ubicato a Curtatone (MN) - Strada Santa	38
Bene N° 10 - Unità collabente ubicato a Curtatone (MN) - Strada Santa.....	38
Titolarità	38
Bene N° 9 - Fabbricato agricolo ubicato a Curtatone (MN) - Strada Santa	38
Bene N° 10 - Unità collabente ubicato a Curtatone (MN) - Strada Santa.....	38
Bene N° 11 - Unità collabente ubicato a Curtatone (MN) - Strada Santa.....	39
Confini.....	39
Bene N° 9 - Fabbricato agricolo ubicato a Curtatone (MN) - Strada Santa	39
Bene N° 10 - Unità collabente ubicato a Curtatone (MN) - Strada Santa.....	39
Consistenza	39
Bene N° 9 - Fabbricato agricolo ubicato a Curtatone (MN) - Strada Santa	39
Bene N° 10 - Unità collabente ubicato a Curtatone (MN) - Strada Santa.....	39
Cronistoria Dati Catastali	39
Bene N° 9 - Fabbricato agricolo ubicato a Curtatone (MN) - Strada Santa	39
Bene N° 10 - Unità collabente ubicato a Curtatone (MN) - Strada Santa.....	39
Dati Catastali	40
Bene N° 9 - Fabbricato agricolo ubicato a Curtatone (MN) - Strada Santa	40
Bene N° 10 - Unità collabente ubicato a Curtatone (MN) - Strada Santa.....	40

Bene N° 11 - Unità collabente ubicato a Curtatone (MN) - Strada Santa.....	40
Stato conservativo.....	40
Bene N° 9 - Fabbricato agricolo ubicato a Curtatone (MN) - Strada Santa	40
Bene N° 10 - Unità collabente ubicato a Curtatone (MN) - Strada Santa.....	40
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	40
Bene N° 9 - Fabbricato agricolo ubicato a Curtatone (MN) - Strada Santa	40
Bene N° 10 - Unità collabente ubicato a Curtatone (MN) - Strada Santa.....	41
Bene N° 11 - Unità collabente ubicato a Curtatone (MN) - Strada Santa.....	41
Stato di occupazione	41
Bene N° 9 - Fabbricato agricolo ubicato a Curtatone (MN) - Strada Santa	41
Bene N° 10 - Unità collabente ubicato a Curtatone (MN) - Strada Santa.....	41
Bene N° 11 - Unità collabente ubicato a Curtatone (MN) - Strada Santa.....	41
Provenienze Ventennali.....	42
Bene N° 9 - Fabbricato agricolo ubicato a Curtatone (MN) - Strada Santa	42
Bene N° 10 - Unità collabente ubicato a Curtatone (MN) - Strada Santa.....	42
Formalità pregiudizievoli.....	43
Bene N° 9 - Fabbricato agricolo ubicato a Curtatone (MN) - Strada Santa	43
Bene N° 10 - Unità collabente ubicato a Curtatone (MN) - Strada Santa.....	43
Normativa urbanistica.....	44
Bene N° 9 - Fabbricato agricolo ubicato a Curtatone (MN) - Strada Santa	44
Bene N° 10 - Unità collabente ubicato a Curtatone (MN) - Strada Santa.....	44
Regolarità edilizia.....	44
Bene N° 9 - Fabbricato agricolo ubicato a Curtatone (MN) - Strada Santa	44
Bene N° 10 - Unità collabente ubicato a Curtatone (MN) - Strada Santa.....	44
Lotto 6	45
Descrizione.....	45
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne	45
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne	45
Bene N° 14 - Complesso immobiliare ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne.....	45
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne	45
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne.....	46
Bene N° 17 - Deposito ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne.....	46
Completezza documentazione ex art. 567	46
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne	46
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne	46
Bene N° 14 - Complesso immobiliare ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne.....	46
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne	46
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne.....	46

Bene N° 17 - Deposito ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne.....	46
Titolarità	46
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne	46
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne	47
Bene N° 14 - Complesso immobiliare ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne.....	47
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne	47
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne.....	47
Bene N° 17 - Deposito ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne.....	47
Confini	47
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne	47
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne	48
Bene N° 14 - Complesso immobiliare ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne.....	48
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne	49
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne.....	49
Bene N° 17 - Deposito ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne.....	49
Consistenza	50
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne	50
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne	50
Bene N° 14 - Complesso immobiliare ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne.....	50
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne	51
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne.....	51
Bene N° 17 - Deposito ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne.....	51
Dati Catastali	51
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne	51
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne	52
Bene N° 14 - Complesso immobiliare ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne.....	52
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne	53
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne.....	53
Bene N° 17 - Deposito ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne.....	53
Stato conservativo.....	53
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne	53
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne	53
Bene N° 14 - Complesso immobiliare ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne.....	53
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne	54
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	54
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne	54
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne	54
Bene N° 14 - Complesso immobiliare ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne.....	54

Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne	55
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne.....	55
Bene N° 17 - Deposito ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne.....	56
Stato di occupazione	56
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne	56
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne	56
Bene N° 14 - Complesso immobiliare ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne.....	56
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne	57
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne.....	57
Bene N° 17 - Deposito ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne.....	57
Provenienze Ventennali.....	57
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne	57
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne	58
Bene N° 14 - Complesso immobiliare ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne.....	58
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne	59
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne.....	59
Bene N° 17 - Deposito ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne.....	59
Formalità pregiudizievoli.....	60
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne	60
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne	61
Bene N° 14 - Complesso immobiliare ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne.....	61
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne	62
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne.....	62
Bene N° 17 - Deposito ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne.....	63
Normativa urbanistica.....	63
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne	63
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne	63
Bene N° 14 - Complesso immobiliare ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne.....	64
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne	64
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne.....	64
Bene N° 17 - Deposito ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne.....	64
Regolarità edilizia.....	64
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne	64
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne	66
Bene N° 14 - Complesso immobiliare ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne.....	67
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne	69
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne.....	70
Bene N° 17 - Deposito ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne.....	70

Lotto 7	72
Descrizione.....	72
Bene N° 18 - Fabbricato civile ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	72
Bene N° 19 - Fabbricato civile ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	72
Bene N° 20 - Fabbricato civile ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	72
Bene N° 21 - Fabbricato civile ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	72
Bene N° 22 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	73
Bene N° 23 - Deposito ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	73
Bene N° 24 - Complesso immobiliare ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	73
Completezza documentazione ex art. 567	73
Bene N° 18 - Fabbricato civile ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	73
Bene N° 19 - Fabbricato civile ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	73
Bene N° 20 - Fabbricato civile ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	73
Bene N° 21 - Fabbricato civile ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	73
Bene N° 22 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	73
Bene N° 23 - Deposito ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	73
Bene N° 24 - Complesso immobiliare ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	73
Titolarità	74
Bene N° 18 - Fabbricato civile ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	74
Bene N° 19 - Fabbricato civile ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	74
Bene N° 20 - Fabbricato civile ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	74
Bene N° 21 - Fabbricato civile ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	74
Bene N° 22 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	74
Bene N° 23 - Deposito ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	74
Bene N° 24 - Complesso immobiliare ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	75
Confini.....	75
Bene N° 18 - Fabbricato civile ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	75
Bene N° 19 - Fabbricato civile ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	75
Bene N° 20 - Fabbricato civile ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	75
Bene N° 21 - Fabbricato civile ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	75
Bene N° 22 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	75
Bene N° 23 - Deposito ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	76
Bene N° 24 - Complesso immobiliare ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	76
Consistenza.....	76
Bene N° 18 - Fabbricato civile ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	76
Bene N° 19 - Fabbricato civile ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	76
Bene N° 20 - Fabbricato civile ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	76
Bene N° 21 - Fabbricato civile ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	77

Bene N° 22 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	77
Bene N° 23 - Deposito ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	77
Bene N° 24 - Complesso immobiliare ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	77
Dati Catastali	78
Bene N° 18 - Fabbricato civile ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	78
Bene N° 19 - Fabbricato civile ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	78
Bene N° 20 - Fabbricato civile ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	78
Bene N° 21 - Fabbricato civile ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	78
Bene N° 22 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	79
Bene N° 23 - Deposito ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	79
Bene N° 24 - Complesso immobiliare ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	79
Stato conservativo.....	79
Bene N° 18 - Fabbricato civile ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	79
Bene N° 19 - Fabbricato civile ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	79
Bene N° 20 - Fabbricato civile ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	80
Bene N° 21 - Fabbricato civile ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	80
Bene N° 22 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	80
Bene N° 23 - Deposito ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	80
Bene N° 24 - Complesso immobiliare ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	80
Servitù, censo, livello, usi civici.....	80
Bene N° 23 - Deposito ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	80
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	80
Bene N° 18 - Fabbricato civile ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	80
Bene N° 19 - Fabbricato civile ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	81
Bene N° 20 - Fabbricato civile ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	81
Bene N° 21 - Fabbricato civile ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	81
Bene N° 22 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	82
Bene N° 23 - Deposito ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	82
Bene N° 24 - Complesso immobiliare ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	82
Stato di occupazione	83
Bene N° 18 - Fabbricato civile ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	83
Bene N° 19 - Fabbricato civile ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	83
Bene N° 20 - Fabbricato civile ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	83
Bene N° 21 - Fabbricato civile ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	84
Bene N° 22 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	84
Bene N° 23 - Deposito ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	84
Bene N° 24 - Complesso immobiliare ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	84
Provenienze Ventennali.....	85

Bene N° 18 - Fabbricato civile ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	85
Bene N° 19 - Fabbricato civile ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	85
Bene N° 20 - Fabbricato civile ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	86
Bene N° 21 - Fabbricato civile ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	86
Bene N° 22 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	86
Bene N° 23 - Deposito ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	87
Bene N° 24 - Complesso immobiliare ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	87
Formalità pregiudizievoli.....	88
Bene N° 18 - Fabbricato civile ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	88
Bene N° 19 - Fabbricato civile ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	88
Bene N° 20 - Fabbricato civile ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	89
Bene N° 21 - Fabbricato civile ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	89
Bene N° 22 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	90
Bene N° 23 - Deposito ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	90
Bene N° 24 - Complesso immobiliare ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	91
Normativa urbanistica.....	91
Bene N° 18 - Fabbricato civile ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	91
Bene N° 19 - Fabbricato civile ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	91
Bene N° 20 - Fabbricato civile ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	91
Bene N° 21 - Fabbricato civile ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	91
Bene N° 22 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	92
Bene N° 23 - Deposito ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	92
Bene N° 24 - Complesso immobiliare ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	92
Regolarità edilizia.....	92
Bene N° 18 - Fabbricato civile ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	92
Bene N° 19 - Fabbricato civile ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	92
Bene N° 20 - Fabbricato civile ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	93
Bene N° 21 - Fabbricato civile ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	93
Bene N° 22 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	94
Bene N° 23 - Deposito ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	94
Bene N° 24 - Complesso immobiliare ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	95
Stima / Formazione lotti	97
Lotto 1	97
Lotto 2	98
Lotto 3	98
Lotto 4	99
Lotto 5	99
Lotto 6	100

Lotto 7	103
Riepilogo bando d'asta.....	107
Lotto 1	107
Lotto 2	107
Lotto 3	108
Lotto 4	108
Lotto 5	108
Lotto 6	109
Lotto 7	110
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 194/2023 del R.G.E.....	112
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 38.000,00	112
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 800,00	113
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 390.000,00	113
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 200,00	113
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 20.000,00	114
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 1.817.000,00	114
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 773.000,00	116
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	118
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo ubicato a Curtatone (MN) - strada santa.....	118
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Curtatone (MN) - strada santa.....	118
Bene N° 3 - Unità collabente ubicato a Curtatone (MN) - strada santa	118
Bene N° 4 - Unità collabente ubicato a Curtatone (MN) - strada santa	119
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Curtatone (MN) - via della Francesca	119
Bene N° 6 - Villa ubicata a Curtatone (MN) - SS10 Padana Inferiore	120
Bene N° 7 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - SS10 Padana Inferiore.....	120
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Curtatone (MN) - Strada Provinciale Viadana.....	120
Bene N° 9 - Fabbricato agricolo ubicato a Curtatone (MN) - Strada Santa	121
Bene N° 10 - Unità collabente ubicato a Curtatone (MN) - Strada Santa.....	121
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne	122
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne	122
Bene N° 14 - Complesso immobiliare ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne.....	123
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne	123
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne.....	123
Bene N° 17 - Deposito ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne.....	124
Bene N° 18 - Fabbricato civile ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante	124
Bene N° 19 - Fabbricato civile ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante	125
Bene N° 20 - Fabbricato civile ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante	125
Bene N° 21 - Fabbricato civile ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante	125

Bene N° 22 - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	126
Bene N° 23 - Deposito ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	126
Bene N° 24 - Complesso immobiliare ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante.....	127

INCARICO

All'udienza del 03/03/2024, il sottoscritto Ing. Berto Amerigo, con studio in Via Solferino e San Martino, 21 - 46100 - Mantova (MN), email amerigoberto@virgilio.it, PEC amerigo.berto@ingpec.eu, Tel. 0376 366832, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato agricolo ubicato a Curtatone (MN) - strada santa
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Curtatone (MN) - strada santa
- **Bene N° 3** - Unità collabente ubicato a Curtatone (MN) - strada santa
- **Bene N° 4** - Unità collabente ubicato a Curtatone (MN) - strada santa
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Curtatone (MN) - via della Francesca
- **Bene N° 6** - Villa ubicata a Curtatone (MN) - SS10 Padana Inferiore
- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Curtatone (MN) - SS10 Padana Inferiore
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Curtatone (MN) - Strada Provinciale Viadana
- **Bene N° 9** - Fabbricato agricolo ubicato a Curtatone (MN) - Strada Santa
- **Bene N° 10** - Unità collabente ubicato a Curtatone (MN) - Strada Santa
- **Bene N° 11** - Unità collabente ubicato a Curtatone (MN) - Strada Santa
- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne
- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne
- **Bene N° 14** - Complesso immobiliare ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne
- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne
- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne
- **Bene N° 17** - Deposito ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne
- **Bene N° 18** - Fabbricato civile ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante
- **Bene N° 19** - Fabbricato civile ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante
- **Bene N° 20** - Fabbricato civile ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante
- **Bene N° 21** - Fabbricato civile ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante
- **Bene N° 22** - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante
- **Bene N° 23** - Deposito ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante
- **Bene N° 24** - Complesso immobiliare ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato agricolo ubicato a Curtatone (MN) - strada santa
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Curtatone (MN) - strada santa
- **Bene N° 3** - Unità collabente ubicato a Curtatone (MN) - strada santa
- **Bene N° 4** - Unità collabente ubicato a Curtatone (MN) - strada santa

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

fabbricato rurale - Fg. 5 - mapp. 155 - sub. 1

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.

Custode delle chiavi: So.Ve.Mo.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

Terreno agricolo - Fg. 5 - mapp. 41

Custode delle chiavi: So.Ve.Mo.

BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

Unità collabente - Fg. 5 - mapp. 157

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.

Custode delle chiavi: So.Ve.Mo.

BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

abitazione - Fg. 5 - mapp. 156

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Custode delle chiavi: So.Ve.Mo.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

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

La certificazione notarile non riporta la provenienza ventennale per il bene in questione.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

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

BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

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

BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

Il mappale 155 confina a nord con il mappale 37 e 42; ad est con i mappali 42, 157 e 41; a sud con strada Vicinale Osanne e mappale 156; ad ovest con i mappali 38 e 156.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

Il terreno confina a nord con il mappale 157; ad est con il mappale 42; a sud con strada Vicinale Osanne; ad ovest con il mappale 155.

BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

L'unità immobiliare confina a nord con il mappale 155; ad est con il mappale 42; a sud con il mappale 41; ad ovest con il mappale 155.

BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

Il mappale 156 confina a nord con il mappale 15; ad est con il mappale 155; a sud con il mappale 38; ad ovest con il mappale 38.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
deposito	768,00 mq	1	768,00 mq	0,00 m	
terreno	2356,00 mq	0,03	70,68 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:			838,68 mq		
Incidenza condominiale:			0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:			838,68 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	310,00 mq	1	310,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:			310,00 mq		
Incidenza condominiale:			0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:			310,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
unità collabente	242,00 mq	1	242,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:			242,00 mq		
Incidenza condominiale:			0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:			242,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
unità collabente	212,00 mq	1	212,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:			212,00 mq		
Incidenza condominiale:			0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:			212,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA**

Il fabbricato è stato dichiarato collabente in seguito al sopralluogo effettuato per la redazione della perizia di stima.

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	155	1		D10				1430 €		

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo effettuato in data 09.05.2024 si è potuto confrontare lo stato di fatto con quanto rappresentato in planimetria. Da detto confronto è emersa la sostanziale corrispondenza fatta eccezione per alcuni elementi, ovvero la presenza di due porte di collegamento tra alcuni locali del piano primo, che tuttavia non incidono né sulla rendita catastale né sulla sua classificazione.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
5	41				Seminativo	2	310 mq	2,93 €	2,48 €		

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	157			F2						

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	156			F2						

Corrispondenza catastale

In occasione del sopralluogo si è potuto prendere atto che porzione del tetto e del primo solaio erano crollate. Il fabbricato è quindi stato dichiarato collabente.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

L'immobile versa in un cattivo stato manutentivo. Alcune porzioni di solaio risultano crollate e sono presenti numerose infiltrazioni d'acqua dal tetto.

BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

L'immobile versa in avanzato stato di crollo.

BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

Il fabbricato è collabente in quanto porzione del tetto e del primo solaio risultano crollati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

Trattasi di vecchio loghino di campagna che si compone di un piccolo pollaio sulla sinistra, della vecchia casa padronale nella zona centrale, e della stalla/barchessa sulla destra. Oggi l'immobile è accatastato come locali di deposito.

La vecchia casa padronale e la barchessa si estendono per due piani fuori terra e la loro superficie interna è suddivisa in vari ambienti.

L'immobile è raggiungibile tramite una strada bianca che si collega a strada Morante.

Dal punto di vista strutturale il fabbricato presenta una struttura portante verticale in murature di mattoni pieni e solai di piano e copertura con struttura lignea.

La pavimentazione dei locali è in bastoni di cotto.

Gli infissi esterni sono in legno, vetro singolo.

I pochi impianti elettrici presenti sono tutti fuori traccia.

L'edificio presenta alcune porzioni in fase di crollo e diverse zone in cui sono presenti infiltrazioni d'acqua dal tetto.

La corte è completata dal terreno circostante che risulta coltivato a prato. Sono inoltre presenti i segni di una vecchia aia in calcestruzzo.

Per un maggior dettaglio si rimanda alle fotografie da n° 1 a n° 25.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

Trattasi di terreno coltivato a prato posto in adiacenza ad un vecchio fabbricato collabente (vedi foto 26 e 27).

BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

L'immobile versa in avanzato stato di crollo (vedi foto 26 e 27).

BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

Trattasi di vecchia abitazione distribuita su due piani che versa in fase di crollo. In sede di sopralluogo non si è potuto accedere all'interno dello stabile poichè porzione del tetto e del 1° solaio erano crollate. Per un maggior dettaglio si rimanda alle foto 28 e 29.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

L'immobile risulta libero

BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

L'immobile risulta libero

BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Ante ventennio già di proprietà di **** Omissis **** per i diritti di 1/1 di piena proprietà, pervenuto con atto notarile pubblico di compravendita a rogito dott. Lubrano di Ricco Luca del 29/04/2002 rep. 40300, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 10/05/2002 al n. 3721 di formalità.

Le informazioni qui riportate sono state prelevate dalla "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n. 302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 17 dpr 115/2002)" redatto dal Dot. Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 07/02/2024.

BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Ante ventennio già di proprietà di **** Omissis **** per i diritti di 1/1 di piena proprietà, pervenuto con atto notarile pubblico di compravendita a rogito dott. Lubrano di Ricco Luca del 29/04/2002 rep.

40300, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 10/05/2002 al n. 3721 di formalità.

Le informazioni qui riportate sono state prelevate dalla "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n. 302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 17 dpr 115/2002)" redatto dal Dot. Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 07/02/2024.

BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Ante ventennio già di proprietà di **** Omissis **** per i diritti di 1/1 di piena proprietà, pervenuto con atto notarile pubblico di compravendita a rogito dott. Lubrano di Ricco Luca del 29/04/2002 rep. 40300, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 10/05/2002 al n. 3721 di formalità.

Le informazioni qui riportate sono state prelevate dalla "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n. 302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 17 dpr 115/2002)" redatto dal Dot. Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 07/02/2024.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 07/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 18/07/2023
Reg. gen. 1348 - Reg. part. 2148
Quota: 1/1
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 22/12/2023
Reg. gen. 11750 - Reg. part. 3461
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Le informazioni qui riportate sono state prelevate dalla "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n. 302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 17 dpr 115/2002)" redatto dal Dot. Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 07/02/2024.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 07/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 18/07/2023
Reg. gen. 1348 - Reg. part. 2148
Quota: 1/1
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 22/12/2023
Reg. gen. 11750 - Reg. part. 3461
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Le informazioni qui riportate sono state prelevate dalla "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n. 302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 17 dpr 115/2002)" redatto dal Dot. Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 07/02/2024.

BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 07/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 18/07/2023
Reg. gen. 1348 - Reg. part. 2148
Quota: 1/1
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 22/12/2023
Reg. gen. 11750 - Reg. part. 3461
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Le informazioni qui riportate sono state prelevate dalla "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n. 302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 17 dpr 115/2002)" redatto dal Dot. Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 07/02/2024.

BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 07/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 18/07/2023
Reg. gen. 1348 - Reg. part. 2148
Quota: 1/1
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 22/12/2023
Reg. gen. 11750 - Reg. part. 3461
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Le informazioni qui riportate sono state prelevate dalla "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n. 302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 17 dpr 115/2002)" redatto dal Dot. Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 07/02/2024.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

In considerazione del fatto che la totalità degli immobili interessano un'area di estensione maggiore a 5.000 mq, si è provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica che qui si unisce.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

In considerazione del fatto che la totalità degli immobili interessano un'area di estensione maggiore a 5.000 mq, si è provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica che qui si unisce.

BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

In considerazione del fatto che la totalità degli immobili interessano un'area di estensione maggiore a 5.000 mq, si è provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica che qui si unisce.

BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

In considerazione del fatto che la totalità degli immobili interessano un'area di estensione maggiore a 5.000 mq, si è provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica che qui si unisce.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

In data 04.04.2024 il sottoscritto ingegnere ha eseguito un accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Curtatone ed in tale occasione non sono emerse pratiche edilizie aventi per oggetto gli immobili in esame.

Da ricerche effettuate presso il geoportale della Regione Lombardia è emerso che la corte agricola in esame è rappresentata nell'ortofoto del 1954.

In mancanza di documenti ufficiali non ci si esprime sulla regolarità edilizio-urbanistica.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

In data 04.04.2024 il sottoscritto ingegnere ha eseguito un accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Curtatone ed in tale occasione non sono emerse pratiche edilizie aventi per oggetto gli immobili in esame.

Da ricerche effettuate presso il geoportale della Regione Lombardia è emerso che la corte agricola in esame è rappresentata nell'ortofoto del 1954.

In mancanza di documenti ufficiali non ci si esprime sulla regolarità edilizio-urbanistica.

BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

In data 04.04.2024 il sottoscritto ingegnere ha eseguito un accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Curtatone ed in tale occasione non sono emerse pratiche edilizie aventi per oggetto gli immobili in esame.

Da ricerche effettuate presso il geoportale della Regione Lombardia è emerso che la corte agricola in esame è rappresentata nell'ortofoto del 1954.

In mancanza di documenti ufficiali non ci si esprime sulla regolarità edilizio-urbanistica.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Curtatone (MN) - via della Francesca
-

DESCRIZIONE

terreno agricolo - Fg. 6 - mapp. 3

Custode delle chiavi: So.Ve.Mo.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il mappale 3 confina a nord con il mappale 106 e con il fiume Mincio; ad est con il fiume Mincio e con il mappale 4; a sud con i mappali 4 e 5; ad ovest con i mappali 5 e 106.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	460,00 mq	460,00 mq	1	460,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				460,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				460,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
6	3				pioppeto	1	460 mq	3,09 €	1,31 €	

Corrispondenza catastale

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di terreno posto nelle vicinanze del fiume Mincio e raggiungibile tramite una strada bianca. Il lotto attualmente risulta incolto e lasciato a bosco.

STATO DI OCCUPAZIONE

Terreno in comproprietà con parte non eseguita.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dichiarazione di successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Mantova il 29/12/2014 al n. 3212/9990, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 27/01/2015 al n. 708 di formalità; favore: **** Omissis **** per i diritti di 1/2 di piena proprietà; contro: **** Omissis **** per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

Dichiarazione di successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Mantova il 19/03/2002 al n. 2/1378, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 08/04/2003 al n. 3421 di formalità; a favore: **** Omissis **** per i diritti di 1/4 ciascuno di piena proprietà; contro **** Omissis ****, per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

- Si rileva Accettazione tacita di eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 29/06/2011 al n. 4978 di formalità, atto dispositivo rogito Notaio Iacoppe Pierpaolo del 14/06/2011 rep. 31922.

- Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Mantova il 09/08/1991 al n. 37 vol 988, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 03/02/1992 al n. 1399 di formalità; a favore: **** Omissis **** per i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà; contro: **** Omissis **** per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

- Originariamente di proprietà di **** Omissis ****, a lui pervenuto in virtù di atto notarile di compravendita rogito Notaio Amos Morari, stipulato il 29/12/1942 rep. 8906, registrato a Mantova il 05/01/1943 al n. 1118 vol 198 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare id Mantova il 26/01/1943 ai nn. 279/222 di formalità.

Con detto atto, acquistava terreno distinto con il foglio 9 p.lla 95, ora distinto con il foglio 6 p.lla 3.

Le informazioni qui riportate sono state prelevate dalla "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n. 302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 17 dpr 115/2002)" redatto dal Dot. Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 07/02/2024.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 07/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 18/07/2023
Reg. gen. 1348 - Reg. part. 2148
Quota: 1/1
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 22/12/2023
Reg. gen. 11750 - Reg. part. 3461
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Le informazioni qui riportate sono state prelevate dalla "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n. 302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 17 dpr 115/2002)" redatto dal Dot. Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 07/02/2024.

NORMATIVA URBANISTICA

In considerazione del fatto che la totalità degli immobili interessano un'area di estensione maggiore a 5.000 mq, si è provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica che qui si unisce.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Villa ubicata a Curtatone (MN) - SS10 Padana Inferiore
- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Curtatone (MN) - SS10 Padana Inferiore

DESCRIZIONE

BENE N° 6 - VILLA UBICATA A CURTATONE (MN) - SS10 PADANA INFERIORE

Villa - Fg. 6 - mapp. 154 - sub. 3

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.

Custode delle chiavi: So.Ve.Mo.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - SS10 PADANA INFERIORE

Autorimessa - Fg. 6 - mapp. 154 - sub. 2

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.

Custode delle chiavi: So.Ve.Mo.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 6 - VILLA UBICATA A CURTATONE (MN) - SS10 PADANA INFERIORE

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

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - SS10 PADANA INFERIORE

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

TITOLARITÀ

BENE N° 6 - VILLA UBICATA A CURTATONE (MN) - SS10 PADANA INFERIORE

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - SS10 PADANA INFERIORE

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 6 - VILLA UBICATA A CURTATONE (MN) - SS10 PADANA INFERIORE

Il mappale 154 confina a nord con i mappali 144 e 281; ad est con il mappale 319 e con via 8 marzo; a sud con SS10 Padana Inferiore; ad ovest con i mappali 544, 144 e 281.

Il mappale 544 confina a nord con via Pozzarelo e con i mappali 137, 139 e 144; ad est con il mappale 154 e con SS10 Padana Inferiore; a sud con SS10 Padana Inferiore; ad ovest con via Pozzarelo.

Il fabbricato di cui al mappale 154 sub. 3 confina a nord con il fabbricato di cui al mappale 154 sub. 2 e con l'area cortiva di cui al mappale 154; ad est con il fabbricato di cui al mappale 154 sub. 2 e con l'area cortiva di cui al mappale 154; a sud ed ovest con l'area cortiva di cui al mappale 154.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - SS10 PADANA INFERIORE

L'autorimessa confina a nord con l'area cortiva di cui al mappale 154; ad est con l'area cortiva di cui al mappale 154; a sud con l'edificio di cui al mappale 154 sub. 3; ad ovest con il fabbricato di cui al mappale 154 sub. 3.

CONSISTENZA

BENI N° 6 E N° 7 - VILLA E GARAGE UBICATI A CURTATONE (MN) - SS10 PADANA INFERIORE

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locali abitabili	360,48 mq	1	360,48 mq		T
locali di servizio	270,19 mq	0,6	162,11 mq		S1
soffitta	360,48 mq	0,2	72,10 mq		1
garage	93,83 mq	0,6	56,30 mq		S1
terrazzo e balconi	97,24 mq	0,25	24,31 mq		T
porticato	70,60 mq	0,35	24,71 mq		S1
terreno	5915,38 mq	0,02	118,31 mq		
Totale superficie convenzionale:			818,32 mq		
Incidenza condominiale:			0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:			818,32 mq		

DATI CATASTALI

BENE N° 6 - VILLA UBICATA A CURTATONE (MN) - SS10 PADANA INFERIORE

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	154	3		A8	2	16		1404,76 €		mapp. 544/1

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo effettuato in data 24/04/2024 si è potuto confrontare la scheda planimetrica con lo stato dei luoghi.

Dal confronto è emersa la sostanziale conformità della scheda planimetrica.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - SS10 PADANA INFERIORE

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	154	2		C6	1	85		74,63 €		

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo effettuato in data 24/04/2024 si è potuto confrontare la scheda planimetrica con lo stato dei luoghi.

Dal confronto è emersa la sostanziale conformità della scheda planimetrica.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 6 - VILLA UBICATA A CURTATONE (MN) - SS10 PADANA INFERIORE

L'immobile versa in un buono stato conservativo. Durante il sopralluogo si è preso atto di qualche piccola infiltrazione d'acqua nel vano scala, di qualche perdita in corrispondenza di condutture passanti nell'autorimessa e di infiltrazioni d'acqua sui balconi esterni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENI N° 6 E N° 7 - VILLA E GARAGE UBICATI A CURTATONE (MN) - SS10 PADANA INFERIORE

Trattasi di villa, distribuita su tre piani, con accesso diretto da strada SS10 Padana Inferiore.

La superficie interna risulta così suddivisa:

- al piano seminterrato: WC, lavanderia, stenditoio, ripostiglio, locale tecnico, centrale termica, disimpegno, vano scala, cantina ed ampia autorimessa;
- al piano terra: dispensa, salotto, cucina, corridoio, soggiorno, vano scala, studio, ingresso, n° 4 camere da letto, corridoio e n° 2 bagni;
- al piano secondo: n° 3 soffitte.

Dal punto di vista strutturale il fabbricato presenta una struttura portante verticale mista in muratura e pilastri in C.A. e solai di piano e copertura in latero-cemento.

La pavimentazione dei locali è perlopiù in piastrelle di ceramica anche se in alcune camere da letto è presente del parquet posato a lisca di pesce.

Le pareti sono tutte rivestite con intonaco di calce e tinteggiate; nei bagni il rivestimento in piastrelle si estende oltre i due metri.

Gli infissi esterni sono in legno protetti da tapparelle esterne.

Gli impianti sono sottotraccia e non è stato possibile testarli in sede di sopralluogo.

L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori in ghisa presenti in tutti i locali e facenti capo ad una caldaia posta al piano seminterrato.

Il piano soffitta è sprovvisto di finiture ed alcuni impianti risultano posati a pavimento.

Al piano seminterrato trova posto un'ampia autorimessa in grado di ospitare n° 3 autovetture con accesso indipendente dal retro dell'abitazione.

L'intero edificio risulta circondato da un ampio giardino che, però, risulta recintato solo verso la pubblica via ma non verso il mappale 281 di altrui proprietà.

Per un maggior dettaglio si rimanda alle fotografie da n° 1 a n° 21.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 6 - VILLA UBICATA A CURTATONE (MN) - SS10 PADANA INFERIORE

L'immobile risulta libero

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - SS10 PADANA INFERIORE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 6 - VILLA UBICATA A CURTATONE (MN) - SS10 PADANA INFERIORE

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dichiarazione di successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Mantova il 29/12/2014 al n. 3212/9990, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 27/01/2015 al n. 708 di formalità; favore: **** Omissis **** per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: **** Omissis **** per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Le aree sulle quali è stato edificato il fabbricato, ante ventennio, erano già di proprietà del de cuius, pervenute in virtù dei seguenti atti:

- atto notarile pubblico di compravendita rogito Notaio Nicolini del 15/12/1971 rep. 28723 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 24/01/1972 al n. 400 di formalità.
- atto notarile pubblico di compravendita rogito Notaio Nicolini del 30/12/1970 rep. 27787 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 15/02/1971 al n. 1173 di formalità.

Le informazioni qui riportate sono state prelevate dalla "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n. 302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 17 dpr 115/2002)" redatto dal Dot. Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 07/02/2024.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - SS10 PADANA INFERIORE

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dichiarazione di successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Mantova il 29/12/2014 al n. 3212/9990, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 27/01/2015 al n. 708 di formalità; favore: **** Omissis **** per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: **** Omissis **** per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Le aree sulle quali è stato edificato il fabbricato, ante ventennio, erano già di proprietà del de cuius, pervenute in virtù dei seguenti atti:

- atto notarile pubblico di compravendita rogito Notaio Nicolini del 15/12/1971 rep. 28723 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 24/01/1972 al n. 400 di formalità.
- atto notarile pubblico di compravendita rogito Notaio Nicolini del 30/12/1970 rep. 27787 e

trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 15/02/1971 al n. 1173 di formalità.

Le informazioni qui riportate sono state prelevate dalla "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n. 302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 17 dpr 115/2002)" redatto dal Dot. Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 07/02/2024.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 6 - VILLA UBICATA A CURTATONE (MN) - SS10 PADANA INFERIORE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 07/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Isrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 18/07/2023
Reg. gen. 1348 - Reg. part. 2148
Quota: 1/1
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 22/12/2023
Reg. gen. 11750 - Reg. part. 3461
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Le informazioni qui riportate sono state prelevate dalla "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n. 302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 17 dpr 115/2002)" redatto dal Dot. Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 07/02/2024.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - SS10 PADANA INFERIORE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 07/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Isrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 18/07/2023
Reg. gen. 1348 - Reg. part. 2148
Quota: 1/1
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 22/12/2023
Reg. gen. 11750 - Reg. part. 3461
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Le informazioni qui riportate sono state prelevate dalla "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n. 302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 17 dpr 115/2002)" redatto dal Dot. Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 07/02/2024.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 6 - VILLA UBICATA A CURTATONE (MN) - SS10 PADANA INFERIORE

Dato che la totalità degli immobili interessano un'area di estensione maggiore a 5.000 mq, si è provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica che qui si unisce.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - SS10 PADANA INFERIORE

Dato che la totalità degli immobili interessano un'area di estensione maggiore a 5.000 mq, si è provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica che qui si unisce.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENI N° 6 E N° 7 - VILLA E GARAGE UBICATI A CURTATONE (MN) - SS10 PADANA INFERIORE

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

In data 04.04.2024 il sottoscritto ingegnere ha eseguito un accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Curtatone ed in tale occasione ha potuto visionare e prelevare copia dei seguenti documenti:

- licenza di costruzione n. 155 del 15.10.1968 + stralcio del progetto architettonico per la costruzione di casa di civile abitazione;
- dichiarazione di abitabilità del 15.05.1970;
- licenza di costruzione n. 195 del 8.11.1968 + stralcio del progetto architettonico per la costruzione della recinzione.

Durante il sopralluogo effettuato in data 24.04.2024 si è potuto confrontare lo stato dei luoghi con quanto rappresentato negli elaborati grafici di progetto. Da detto confronto sono emerse numerose difformità facilmente riscontrabili anche da un confronto tra la scheda planimetrica (conforme con lo stato dei luoghi) e l'elaborato di progetto. Le principali difformità riscontrate sono:

- il porticato al piano seminterrato non è chiuso come indicato in progetto ma bensì aperto;
- il WC al piano interrato non rientra dalla sagoma dell'edificio come indicato in progetto ma il muro di facciata prosegue diritto;
- il locale stireria risulta diviso in due locali contrariamente a quanto indicato in progetto;
- nel portico è presente una spalla in muratura portante mentre in progetto non ve ne è traccia;
- nel locale ripostiglio non è presente la spalla in muratura indicata in progetto;
- l'angolo del locale ripostiglio è, nello stato di fatto, tagliato a 45 gradi mentre in progetto è retto;
- nel corridoio è presente un locale non rappresentato nelle tavole di progetto;
- il locale ripostiglio al piano primo presenta la stessa difformità del sottostante bagno, ovvero il muro di facciata prosegue diritto e non rientra nella sagoma dell'edificio;
- le aperture verso l'esterno del locale tinello sono diverse da quanto rappresentato in progetto;
- l'atrio risulta, nello stato di fatto, diviso in due ambienti;

- l'ingresso all'abitazione non rientra nella sagoma dell'edificio come rappresentato in progetto;
- il piano "seminterrato" è completamente fuori terra e la scalinata presente in progetto è sostituita con un "ponte" in calcestruzzo.

Ai sensi del DPR 380/01 e s.m.i. trattasi di interventi edilizi realizzati in assenza o difformità dal titolo edilizio e quindi, con riferimento all'art. 36, è necessario procedere con una pratica edilizia di sanatoria (Permesso di Costruire in sanatoria) e pagare una sanzione amministrativa. Le difformità rilevate interessano le strutture del fabbricato, il volume edificato, la SLP, i prospetti e gli impianti ragione per cui risulta difficile stabilire a priori la fattibilità della procedura.

Nel seguito si procederà attribuendo un coefficiente di svalutazione all'immobile pari al 10%.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Curtatone (MN) - Strada Provinciale Viadana

DESCRIZIONE

Terreno - Fg. 42 - mapp. 676

Custode delle chiavi: So.Ve.Mo.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il terreno confina a nord con il mappale 64 e con strada Provinciale; ad est con strada Provinciale; a sud con strada Provinciale e con il mappale 675; ad ovest con il mappale 64.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	60,00 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				60,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				60,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
42	676				Seminativo	3	60 mq	0,47 €	0,42 €	

Corrispondenza catastale

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di reliquato stradale posto in aderenza ad altra azienda agricola. L'appezzamento risulta ad oggi coltivato a prato con qualche albero. Non sono presenti linee o recinti di delimitazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 04/03/2021
- Scadenza contratto: 01/03/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.000,00

Il contratto di locazione contempla al suo interno una moltitudine di beni immobili stabilendo un'unica rata mensile senza distinzione tra i vari cespiti.

Il canone di locazione mensile risulta essere troppo basso rispetto ai parametri di mercato; un canone congruo dovrà essere compreso tra i 4.000,00 € ed i 5.000,00 €.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Ante ventennio, già di proprietà della **** Omissis ****, beni pervenuti con i seguenti atti:

- Atto notarile pubblico di Compravendita, rogito Notaio Nicolini del 09/10/1987 rep. 31119 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 06/11/1987 al n. 6770 di formalità.
- Atto notarile pubblico di Compravendita, rogito Notaio Lodigiani del 19/12/1984 rep. 49014, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 11/01/1985 al n. 193 di formalità.

Le informazioni qui riportate sono state prelevate dalla "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n. 302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 17 dpr 115/2002)" redatto dal Dot. Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 15/01/2024.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 15/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 18/07/2023
Reg. gen. 1348 - Reg. part. 2148
Quota: 1/1
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 22/12/2023
Reg. gen. 11750 - Reg. part. 3461
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Le informazioni qui riportate sono state prelevate dalla "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n. 302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 17 dpr 115/2002)" redatto dal Dot. Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 15/01/2024.

NORMATIVA URBANISTICA

Dato che la totalità degli immobili interessano un'area di estensione maggiore a 5.000 mq, si è provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica che qui si unisce.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Fabbricato agricolo ubicato a Curtatone (MN) - Strada Santa
- **Bene N° 10** - Unità collabente ubicato a Curtatone (MN) - Strada Santa
- **Bene N° 11** - Unità collabente ubicato a Curtatone (MN) - Strada Santa

DESCRIZIONE

BENE N° 9 - FABBRICATO AGRICOLO UBIcato A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

Fabbricato agricolo - Fg. 20 - mapp. 140 - sub. 3

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.

Custode delle chiavi: So.Ve.Mo.

BENE N° 10 - UNITÀ COLLABENTE UBIcato A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

Unità collabente - Fg. 20 - mapp. 138 - sub. 3

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.

Custode delle chiavi: So.Ve.Mo.

BENE N° 11 - UNITÀ COLLABENTE UBIcato A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

Unità immobiliare soppressa.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 9 - FABBRICATO AGRICOLO UBIcato A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

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

BENE N° 10 - UNITÀ COLLABENTE UBIcato A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 9 - FABBRICATO AGRICOLO UBIcato A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 10 - UNITÀ COLLABENTE UBIcato A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 11 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 9 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

Il terreno di cui al mappale 140 confina a nord con i mappali 151, 26 e 25; ad est con i mappali 25, 26, 50 e 149; a sud con i mappali 50 e 149; ad ovest con i mappali 149 e 151.

Il fabbricato di cui al mappale 140 sub. 3 confina tutt'attorno con l'area cortiva di cui al mappale 140 sub. 3.

BENE N° 10 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

Il fabbricato di cui al mappale 138 sub 3 confina tutt'attorno con l'area cortiva di cui al mappale 140 sub. 3.

CONSISTENZA

BENE N° 9 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
deposito	281,00 mq	281,00 mq	1	281,00 mq	0,00 m	
terreno	5249,00 mq	5249,00 mq	0,03	157,47 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				438,47 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				438,47 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 10 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
unità collabente	236,00 mq	236,00 mq	1	236,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				236,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				236,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 9 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

L'unità immobiliare Fg 20 - mapp. 140 - sub. 3, deriva dall'aggiornamento catastale dell'unità Fg 20 - mapp. 138 - sub. 1 graffata con il mapp. 140 - sub. 1 ora soppressa.

BENE N° 10 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

L'unità immobiliare Fg 20 - mapp. 138 - sub. 3 deriva dall'aggiornamento catastale dell'unità Fg 20 - mapp. 138 - sub. 2 ora soppressa.

DATI CATASTALI

BENE N° 9 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	140	3		C2	1	281		145,13 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo si è preso atto che porzione dell'unità immobiliare, contenuta nella stessa scheda planimetrica ma in corpo di fabbricata distaccato, versava in condizioni precarie. Si è quindi deciso di "staccare" tale porzione e di dichiararla collabente tramite un aggiornamento catastale.

BENE N° 10 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	138	3		F2						

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 11 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

Corrispondenza catastale

In sito non vi è traccia di questi fabbricati collabenti. L'unità immobiliare è stata soppressa nel corso della presente perizia.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 9 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

Il deposito versa in un cattivo stato manutentivo.

BENE N° 10 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

Trattasi di unità collabente con porzione di copertura crollata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 9 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

Trattasi di un fabbricato agricolo destinato a deposito raggiungibile tramite una capezzagna di campagna non asfaltata.

Il deposito presenta una struttura portante verticale in murature e spalloni di mattoni pieni ed un solaio di copertura ligneo con geometria a capanna. L'immobile non presenta pericoli di crollo ma sono evidenti i segni di infiltrazioni d'acqua dal tetto; risulta sprovvisto di pavimentazione e non sono presenti impianti.

Per un maggior dettaglio si rimanda alle fotografie da n° 1 a n° 9.

BENE N° 10 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

Trattasi di fabbricato un tempo adibito ad abitazione e locali di deposito che ora versa in precarie condizioni statiche. L'immobile è stato dichiarato collabente.

BENE N° 11 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

In sito non vi è traccia di questi fabbricati collabenti che, con ogni probabilità, sono stati demoliti con la pratica edilizia del 1984 reperita in Comune.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 9 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 04/03/2021
- Scadenza contratto: 01/03/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.000,00

Il contratto di locazione contempla al suo interno una moltitudine di beni immobili stabilendo un'unica rata mensile senza distinzione tra i vari cespiti.

Il canone di locazione mensile risulta essere troppo basso rispetto ai parametri di mercato; un canone congruo dovrà essere compreso tra i 4.000,00 € ed i 5.000,00 €.

BENE N° 10 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 04/03/2021
- Scadenza contratto: 01/03/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.000,00

Il contratto di locazione contempla al suo interno una moltitudine di beni immobili stabilendo un'unica rata mensile senza distinzione tra i vari cespiti.

Il canone di locazione mensile risulta essere troppo basso rispetto ai parametri di mercato; un canone congruo dovrà essere compreso tra i 4.000,00 € ed i 5.000,00 €.

BENE N° 11 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 9 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Ante ventennio, già di proprietà della **** Omissis ****, beni pervenuti con i seguenti atti:

- Atto notarile pubblico di Compravendita, rogito Notaio Nicolini del 09/10/1987 rep. 31119 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 06/11/1987 al n. 6770 di formalità.
- Atto notarile pubblico di Compravendita, rogito Notaio Lodigiani del 19/12/1984 rep. 49014, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 11/01/1985 al n. 193 di formalità.

Le informazioni qui riportate sono state prelevate dalla "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n. 302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 17 dpr 115/2002)" redatto dal Dot. Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 15/01/2024.

BENE N° 10 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Ante ventennio, già di proprietà della **** Omissis ****, beni pervenuti con i seguenti atti:

- Atto notarile pubblico di Compravendita, rogito Notaio Nicolini del 09/10/1987 rep. 31119 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 06/11/1987 al n. 6770 di formalità.
- Atto notarile pubblico di Compravendita, rogito Notaio Lodigiani del 19/12/1984 rep. 49014, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 11/01/1985 al n. 193 di formalità.

Le informazioni qui riportate sono state prelevate dalla "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n. 302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 17 dpr 115/2002)" redatto dal Dot. Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 15/01/2024.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 9 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 15/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 18/07/2023
Reg. gen. 1348 - Reg. part. 2148
Quota: 1/1
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 22/12/2023
Reg. gen. 11750 - Reg. part. 3461
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Le informazioni qui riportate sono state prelevate dalla "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n. 302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 17 dpr 115/2002)" redatto dal Dot. Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 15/01/2024.

BENE N° 10 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 15/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 18/07/2023
Reg. gen. 1348 - Reg. part. 2148
Quota: 1/1
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 22/12/2023
Reg. gen. 11750 - Reg. part. 3461
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Le informazioni qui riportate sono state prelevate dalla "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n. 302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto

"necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 17 DPR 115/2002)" redatto dal Dot. Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 15/01/2024.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 9 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

Dato che la totalità degli immobili interessano un'area di estensione maggiore a 5.000 mq, si è provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica che qui si unisce.

BENE N° 10 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

Dato che la totalità degli immobili interessano un'area di estensione maggiore a 5.000 mq, si è provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica che qui si unisce.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 9 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

In data 04.04.2024 il sottoscritto ingegnere ha eseguito un accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Curtatone ed in tale occasione ha potuto visionare e prelevare copia dei seguenti documenti:

- Concessione Edilizia n. 5848 del 18.12.1984 avente per oggetto la manutenzione di fabbricati esistenti e la demolizione di rustici;
- Concessione Edilizia n. 9823/88 del 21.02.1989 + stralcio del progetto architettonico per la costruzione di vasca liquami.

Non sono emerse pratiche edilizie aventi per oggetto la costruzione dei fabbricati oggi visionabili, tuttavia si è rilevata traccia degli immobili in oggetto sull'ortofoto del 1954.

BENE N° 10 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

In data 04.04.2024 il sottoscritto ingegnere ha eseguito un accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Curtatone ed in tale occasione ha potuto visionare e prelevare copia dei seguenti documenti:

- Concessione Edilizia n. 5848 del 18.12.1984 avente per oggetto la manutenzione di fabbricati esistenti e la demolizione di rustici;
- Concessione Edilizia n. 9823/88 del 21.02.1989 + stralcio del progetto architettonico per la costruzione di vasca liquami.

Non sono emerse pratiche edilizie aventi per oggetto la costruzione dei fabbricati oggi visionabili, tuttavia si è rilevata traccia degli immobili in oggetto sull'ortofoto del 1954.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne
- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne
- **Bene N° 14** - Complesso immobiliare ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne
- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne
- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne
- **Bene N° 17** - Deposito ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne

DESCRIZIONE

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

Abitazione - Fg. 5 - mapp. 8 - sub. 1

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.

Custode delle chiavi: So.Ve.Mo.

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

Abitazione - Fg. 5 - mapp. 62 - sub. 2

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.

Custode delle chiavi: So.Ve.Mo.

BENE N° 14 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

Complesso di fabbricati agricoli - Fg. 5 - mapp. 8 - sub. 5

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.

Custode delle chiavi: So.Ve.Mo.

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

Abitazione - Fg. 5 - mapp. 8 - sub. 4

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.

Custode delle chiavi: So.Ve.Mo.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

Reliquato stradale - Fg. 5 - mapp. 164

Custode delle chiavi: So.Ve.Mo.

BENE N° 17 - DEPOSITO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

Vasca liquami - Fg. 5 - mapp. 144

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.

Custode delle chiavi: So.Ve.Mo.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

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

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

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

BENE N° 14 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

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

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

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

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

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

BENE N° 17 - DEPOSITO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

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

TITOLARITÀ

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 14 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 17 - DEPOSITO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

Il mappale 8, nella sua interezza, confina a nord con SS10 Padana Inferiore e con i mappali 109 e 171; ad est con i mappali 171 e 164 e con strada vicinale Osanne; a sud con i mappali 86, 85, 83, 142 e 143; ad ovest con i mappali 142 e 109 e con SS10 Padana Inferiore.

L'appartamento di cui al mappale 8 sub. 1 confina a nord con l'area cortiva di cui al mappale 8; ad est con l'area cortiva di cui al mappale 8; a sud con il mappale 64 e con l'area cortiva di cui al mappale 8; ad ovest con l'area cortiva di cui al mappale 8.

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

Il mappale 8, nella sua interezza, confina a nord con SS10 Padana Inferiore e con i mappali 109 e 171; ad est con i mappali 171 e 164 e con strada vicinale Osanne; a sud con i mappali 86, 85, 83, 142 e 143; ad ovest con i mappali 142 e 109 e con SS10 Padana Inferiore.

L'appartamento di cui al mappale 62 sub. 2 confina a nord con la sottostante area cortiva di cui al mappale 8; ad est con la sottostante area cortiva di cui al mappale 8 e con il mappale 64; a sud con il mappale 64 e con la sottostante area cortiva di cui al mappale 8; ad ovest con la sottostante area cortiva di cui al mappale 8.

BENE N° 14 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

Il mappale 8, nella sua interezza, confina a nord con SS10 Padana Inferiore e con i mappali 109 e 171; ad est con i mappali 171 e 164 e con strada vicinale Osanne; a sud con i mappali 86, 85, 83, 142 e 143; ad ovest con i mappali 142 e 109 e con SS10 Padana Inferiore.

L'unità immobiliare Fg. 5, mapp. 8, sub. 5, costituita dall'androne d'ingresso e locale pesa, confina a nord con l'area cortiva di cui al mappale 8; ad est con il mappale 62; a sud con l'area cortiva di cui al mappale 8 e con il mappale 88; ad ovest con il mappale 88.

Il mapp. 61, sub. 1, costituito da ex porcilaia ora locale di deposito, confina tutto attorno con l'area cortiva di cui al mappale 8.

Il mapp. 62, sub. 4, costituito da locali magazzino, confina a nord con il mappale 62 altro subalterno; ad est con l'area cortiva di cui al mappale 8; a sud con il mappale 64; ad ovest con l'area cortiva di cui al mappale 8.

Il mapp. 63, sub. 1, costituito da mulino silos e locali di deposito, confina a nord con il mappale 88; ad est con l'area cortiva di cui al mappale 8; a sud con l'area cortiva di cui al mappale 8; ad ovest con i mappali 81 e 87 e con l'area cortiva di cui al mappale 8.

Il mapp. 64, sub. 1, costituito da locali spogliatoio e di deposito, confina a nord con il mappale 62; ad est con l'area cortiva di cui al mappale 8; a sud con l'area cortiva di cui al mappale 8; ad ovest con l'area cortiva di cui al mappale 8.

Il mapp. 79, sub. 1, costituito da porcilaia, confina a nord con il mappale 87; ad est con l'area cortiva di cui al mappale 8; a sud con l'area cortiva di cui al mappale 8; ad ovest con l'area cortiva di cui al mappale 8.

Il mapp. 80, sub. 1, costituito da porcilaia, confina a nord con il mappale 87; ad est con l'area cortiva di cui al mappale 8; a sud con l'area cortiva di cui al mappale 8; ad ovest con l'area cortiva di cui al mappale 8.

Il mapp. 81, sub. 1, costituito da ex porcilaia ora locale di deposito, confina a nord con il mappale 87; ad est con il mappale 63 e con l'area cortiva di cui al mappale 8; a sud con l'area cortiva di cui al mappale 8; ad ovest con l'area cortiva di cui al mappale 8.

Il mapp. 83, sub. 1, costituito da ex porcilaia ora locale di deposito, confina a nord con l'area cortiva di cui al mappale 8; ad est con l'area cortiva di cui al mappale 8; a sud con il mappale 143; ad ovest con l'area cortiva di cui al mappale 8.

Il mapp. 84, sub. 1, costituito da ex porcilaia ora locale di deposito, confina tutto attorno con l'area cortiva di cui al mappale 8.

Il mapp. 85, sub. 1, costituito da ex porcilaia ora locale di deposito, confina a nord con l'area cortiva di cui al mappale 8; ad est con l'area cortiva di cui al mappale 8; a sud con il mappale 143; ad ovest con l'area cortiva di cui al mappale 8.

Il mapp. 86, sub. 1, costituito da ex porcilaia ora locale di deposito, confina a nord con l'area cortiva di cui al mappale 8; ad est con l'area cortiva di cui al mappale 8; a sud con il mappale 143; ad ovest con l'area cortiva di cui al mappale 8.

Il mapp. 87, sub. 1, costituito da tettoia di collegamento, confina a nord con l'area cortiva di cui al mappale 8; ad est con il mappale 63; a sud con l'area cortiva di cui al mappale 8 e con i mappali 81, 80, 79, 150 e 149; ad ovest con l'area cortiva di cui al mappale 8.

Il mapp. 88, sub. 4, costituito da locali di deposito, confina a nord con l'area cortiva di cui al mappale 8; ad est con il mappale 8 sub. 5; a sud con il mappale 63; ad ovest con l'area cortiva di cui al mappale 8.

Il mapp. 142, costituito da vasca liquami, confina a nord con il mappale 8; ad est con i mappali 8 e 143; a sud con il mappale 143; ad ovest con il mappale 109.

Il mapp. 149, costituito da ex porcilaia ora locale di deposito, confina a nord con il mappale 87; ad est con l'area cortiva di cui al mappale 8; a sud con l'area cortiva di cui al mappale 8; ad ovest con l'area cortiva di cui al mappale 8.

Il mapp. 150, costituito da ex porcilaia ora locale di deposito, confina a nord con il mappale 87; ad est con l'area cortiva di cui al mappale 8; a sud con l'area cortiva di cui al mappale 8; ad ovest con l'area cortiva di cui al mappale 8.

Il mapp. 151, costituito da ex porcilaia ora locale di deposito, confina tutto attorno con l'area cortiva di cui al mappale 8.

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

Il mappale 8, nella sua interezza, confina a nord con SS10 Padana Inferiore e con i mappali 109 e 171; ad est con i mappali 171 e 164 e con strada vicinale Osanne; a sud con i mappali 86, 85, 83, 142 e 143; ad ovest con i mappali 142 e 109 e con SS10 Padana Inferiore.

L'appartamento di cui al mappale 8 sub. 4 confina a nord con l'area cortiva di cui al mappale 8; ad est con il mappale 8 altro subalterno; a sud con il mappale 63; ad ovest con l'area cortiva di cui al mappale 8.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

Il mappale 164 confina a nord con il mappale 163; ad est con il mappale 166; a sud con strada Vicinale Osanne; ad ovest con il mappale 8.

BENE N° 17 - DEPOSITO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

Il mappale 144 confina tutto attorno con il mappale 145.

CONSISTENZA

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locali abitabili	132,92 mq	1	132,92 mq		T
Totale superficie convenzionale:			132,92 mq		
Incidenza condominiale:			0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:			132,92 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locali abitabili	87,85 mq	103,13 mq	1	103,13 mq	2,86 m	T-1
balcone	2,53 mq	2,53 mq	0,25	0,63 mq		1
Totale superficie convenzionale:				103,76 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				103,76 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 14 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Tettoia mapp. 87	342,00 mq	1	390,00 mq		
porcilaia mapp 149	729,73 mq	0,8	583,78 mq		
porcilaia mapp 150	729,73 mq	0,8	583,78 mq		
porcilaia mapp 79	1585,45 mq	1	1585,45 mq		
porcilaia mapp 80	1075,50 mq	1	1075,50 mq		
porcilaia mapp 151	861,62 mq	1	861,62 mq		
porcilaia mapp 83	1035,60 mq	0,8	828,48 mq		
porcilaia mapp 85	1035,60 mq	0,8	828,48 mq		
porcilaia mapp 84	132,60 mq	1	132,60 mq		
porcilaia mapp 86	429,25 mq	1	429,25 mq		
porcilaia mapp 61	202,00 mq	1	202,00 mq		
porcilaia mapp 81	707,42 mq	1	707,42 mq		
deposito mapp 63	55,00 mq	1	55,00 mq		
deposito mapp 64	60,00 mq	1	60,00 mq		
porcilaia mapp 8	605,00 mq	1	605,00 mq		
molino mapp 8	211,00 mq	1	211,00 mq		
locali vari	503,00 mq	1	503,00 mq		
vasca liquami	670,00 mq	0,35	234,50 mq		
terreno	12686,00 mq	0,2	2537,20 mq		
porzioni abusive di immobili	666,00 mq	0,03	19,98 mq		
Totale superficie convenzionale:			12434,04 mq		
Incidenza condominiale:			0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:			12434,04 mq		

Il complesso immobiliare risulta composto da un totale di n° 17 fabbricati e da n° 1 vasca dei liquami. Nella sovrastante tabella sono stati riportati anche l'estensione della suddetta vasca per liquami e del terreno circondante i fabbricati e ad entrambi è stato attribuito un coefficiente utile a ragguagliarne il valore finale di stima. Ai fabbricati di cui ai mappali 149, 150, 83 e 85 è stato attribuito un coefficiente pari a 0,8 per tener conto che questi risultano edificati in difformità al titolo edilizio ma più

precisamente con dimensioni minori rispetto a quanto autorizzato.

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locali abitabili	114,81 mq	1	114,81 mq		T-1
balcone	1,56 mq	0,25	0,39 mq		1
cantina	53,91 mq	0,2	10,78 mq		-1
Totale superficie convenzionale:			125,98 mq		
Incidenza condominiale:			0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:			125,98 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	55,00 mq	55,00 mq	1	55,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				55,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				55,00 mq		

BENE N° 17 - DEPOSITO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
vasca liquami	4815,00 mq	4815,00 mq	1	4815,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				4815,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4815,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	8	1		A3	1	5		142,03 €		62/3

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo effettuato in data 09/04/2024 si è potuto confrontare la scheda planimetrica con lo stato dei luoghi.

Dal confronto è emersa la sostanziale conformità della scheda planimetrica ad eccezione dei seguenti "dettagli" che non pregiudicano la bontà del documento in quanto non incidenti sulla rendita catastale:

- presenza di una porta nel corridoio che lo divide in due porzioni;
- presenza di qualche gradino in corrispondenza dell'accesso di alcuni locali.

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	62	2		A3	1	5,5		156,23 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo effettuato in data 09/04/2024 si è potuto confrontare la scheda planimetrica con lo stato dei luoghi.

Dal confronto sono emerse numerose difformità che hanno reso necessario l'aggiornamento della scheda planimetrica.

BENE N° 14 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	8	5		D10				32000 €		61/1, 62/7, 63/1 ecc

Corrispondenza catastale

Dal confronto tra lo stato di fatto e la scheda planimetria è emersa la sostanziale conformità dei luoghi a quanto rappresentato fatta eccezione per alcune piccole difformità che, tuttavia, non incidono sulla rendita catastale, ovvero:

- mancata presenza in sito della tettoia indicata in prossimità dell'ingresso dell'azienda;
- un paio di finestre che in planimetria sono indicate come porte e ciò in corrispondenza del locale "pesa" e del deposito adiacente;
- spostamento di alcune porte in corrispondenza alla zona spogliatoi/docce.

Per le ragioni su esposte si è deciso di non procedere con un aggiornamento delle schede planimetriche del complesso edilizio e neppure con l'aggiornamento della mappa catastale per l'eliminazione della tettoia posta in prossimità dell'ingresso.

All'unità immobiliare Fig. 5, mapp. 8, sub. 5 sono graffate le seguenti unità del Fig. 5:

- mapp. 61, sub. 1;
- mapp. 62, sub. 4;
- mapp. 63, sub. 1;
- mapp. 64, sub. 1;
- mapp. 79, sub. 1;
- mapp. 80, sub. 1;
- mapp. 81, sub. 1;
- mapp. 83, sub. 1;
- mapp. 84, sub. 1;
- mapp. 85, sub. 1;
- mapp. 86, sub. 1;
- mapp. 87, sub. 1;
- mapp. 88, sub. 4;
- mapp. 142;
- mapp. 149;

- mapp. 150;
- mapp. 151.

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	8	4		A3	1	6		170,43 €		88/3

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo effettuato in data 09/04/2024 si è potuto confrontare la scheda planimetrica con lo stato dei luoghi.

Dal confronto è emersa la sostanziale conformità della scheda planimetrica.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
5	164				RELIT. STRAD.		55 mq				

BENE N° 17 - DEPOSITO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	144			D10				4006,44 €		

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo effettuato in data 09/04/2024 si è potuto confrontare la scheda planimetrica con lo stato dei luoghi.

Dal confronto è emersa la sostanziale conformità della scheda planimetrica.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

L'unità immobiliare versa in un pessimo stato conservativo e sono presenti importanti infiltrazioni d'acqua dalla soprastante terrazza, non sussistono le condizioni di salubrità dei luoghi.

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

L'unità immobiliare versava in un discreto stato conservativo e non si segnalano particolari problematiche.

BENE N° 14 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

Gli immobili che compongono il complesso immobiliare versano in un cattivo stato manutentivo e sono necessari numerosi interventi di manutenzione.

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

L'unità immobiliare versa in un pessimo stato conservativo e sono presenti notevoli infiltrazioni d'acqua dal tetto. Ad oggi l'immobile non può considerarsi agibile ed abitabile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

Trattasi di appartamento posto al piano terra di un più ampio fabbricato in parte destinato ad abitazione ed in parte a deposito ed allevamento suinicolo.

La superficie interna risulta suddivisa tra ingresso, cucina, bagno, ripostiglio, corridoio e n° 4 camere.

L'immobile è raggiungibile da via Leopoldo Pilla tramite un ampio passo carraio in uso anche all'allevamento suinicolo.

Dal punto di vista strutturale il fabbricato presenta una struttura portante verticale in murature di mattoni pieni Sp. 28 cm e solai di piano in latero-cemento ed in parte in legno e copertura con struttura lignea.

La pavimentazione dei locali è in piastrelle di ceramica.

Le pareti sono tutte rivestite con intonaco di calce e tinteggiate.

Gli infissi esterni sono in parte in legno con vetro singolo ed in parte in alluminio.

Gli impianti sono perlopiù a vista e risalgono all'epoca di edificazione dell'immobile ovvero agli anni '50.

L'impianto di riscaldamento è dato da radiatori in ghisa posti in tutti i locali e collegati alla caldaia dell'allevamento.

Per un maggior dettaglio si rimanda alle fotografie da n° 1 a n° 18.

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

Trattasi di appartamento posto al piano primo di un più ampio fabbricato in parte destinato ad abitazione ed in parte a deposito ed allevamento suinicolo.

La superficie interna risulta suddivisa tra ingresso, cucina, soggiorno, camera, ripostiglio, disimpegno, bagno e balcone.

L'immobile è raggiungibile da via Leopoldo Pilla tramite un ampio passo carraio in uso anche all'allevamento suinicolo.

Dal punto di vista strutturale il fabbricato presenta una struttura portante verticale in murature di mattoni pieni Sp. 28 cm e solai di piano in latero-cemento ed in parte in legno e copertura con struttura lignea.

La pavimentazione dei locali è in piastrelle di ceramica.

Le pareti sono tutte rivestite con intonaco di calce e tinteggiate.

Gli infissi esterni sono in parte in legno con vetro singolo ed in parte in alluminio.

Gli impianti sono perlopiù sottotraccia ed al momento del sopralluogo sono risultati funzionanti.

L'impianto di riscaldamento è dato da radiatori in ghisa posti in tutti i locali.

Per un maggior dettaglio si rimanda alle fotografie da n° 19 a n° 30.

BENE N° 14 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

Trattasi di un complesso di immobili, edificati a partire dagli anni 50, destinati ad attività di allevamento suinicolo.

L'azienda risulta costituita da n° 13 stalle, da n° 1 molino per la produzione dei mangimi e da locali destinati a magazzino, deposito, locale "pesa" e spogliatoi. Sono altresì presenti n° 2 silos di altezza pari a circa 23 m.

Il complesso degli immobili è divisibile, dal punto di vista storico, in due porzioni.

Una prima, la più antica, che fronteggia la strada e che accoglie il mulino, i locali di deposito e le abitazioni di cui ai beni descritti in precedenza; ed una seconda costituita unicamente da stalle.

La porzione antica versa in un pessimo stato conservativo e numerose sono le infiltrazioni d'acqua dalla copertura. Gli impianti del mulino non sono funzionanti così come la maggior parte dell'impiantistica del complesso.

Le stalle che costituiscono la seconda parte sono perlopiù realizzate in muratura con copertura a capanna in travetti prefabbricati tipo Varese e sovrastanti tavelloni. Solo una stalla presenta una copertura a volta realizzata in latero-cemento.

Le stalle sono tutte rifornite di acqua e posseggono un sistema di smaltimento dei liquami che li convoglia all'interno delle vasche esistenti.

Molte strutture versano in avanzato stato di degrado e ciò a causa dell'azione acida delle deiezioni animali.

L'area che circonda i fabbricati risulta in parte coperta da tettoie ed interamente pavimentata in calcestruzzo. In occasione del sopralluogo si è preso atto di come, in alcune zone, sia necessario mettere mano al sistema di scarico delle acque meteoriche.

Si evidenzia che gli immobili identificati con i mappali 79, 80, 81, 83, 84, 85, 86, 87, 149, 150 e 151 risultano coperti con lastre ondulate contenenti fibre d'amianto. L'area interessata è pari a circa 9000 mq.

Per un maggior dettaglio si rimanda alle fotografie allegate da n° 31 a n° 75

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

Trattasi di appartamento posto al piano terra di un più ampio fabbricato in parte destinato ad abitazione ed in parte a deposito ed allevamento suinicolo.

La superficie interna risulta suddivisa tra ingresso, disimpegno, bagno, cucina, soggiorno, n° 2 camere e locale cantina.

L'immobile è raggiungibile da via Leopoldo Pilla tramite un ampio passo carraio in uso anche all'allevamento suinicolo.

Dal punto di vista strutturale il fabbricato presenta una struttura portante verticale in murature di mattoni pieni Sp. 28 cm e solai di piano in latero-cemento ed in parte in legno e copertura con struttura lignea.

La pavimentazione dei locali è in piastrelle di ceramica.

Le pareti sono tutte rivestite con intonaco di calce e tinteggiate.

Gli infissi esterni sono in parte in legno con vetro singolo ed in parte in alluminio.

Gli impianti sono perlopiù a vista e risalgono all'epoca di edificazione dell'immobile ovvero agli anni '50.

L'impianto di riscaldamento è dato da radiatori in ghisa posti in tutti i locali e collegati alla caldaia dell'allevamento.

Per un maggior dettaglio si rimanda alle fotografie da n° 76 a n° 83.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

Trattati di appezzamento di terreno risultante dal frazionamento effettuato per la realizzazione della rotatoria sulla SS 10 Padana Inferiore (vedi foto 84).

Il terreno è posto all'interno dell'area recintata dell'azienda e risulta in parte pavimentato con calcestruzzo ed in parte lasciato a verde.

BENE N° 17 - DEPOSITO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

Trattasi di una vasca per liquami dalla capacità di circa 20.300 mc (vedi foto 85). L'impianto è posto in area agricola e risulta raggiungibile da strada Vicinale Osanne tramite una rampa. La vasca risulta collegata, tramite condotte interrato, con altra vasca posta a ridosso dell'allevamento che costituisce il Lotto in esame oltre al complesso di cui al LOTTO 7.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 04/03/2021
- Scadenza contratto: 01/03/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.000,00

Il contratto di locazione contempla al suo interno una moltitudine di beni immobili stabilendo un'unica rata mensile senza distinzione tra i vari cespiti.

Il canone di locazione mensile risulta essere troppo basso rispetto ai parametri di mercato; un canone congruo dovrà essere compreso tra i 4.000,00 € ed i 5.000,00 €.

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 04/03/2021
- Scadenza contratto: 01/03/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.000,00

Il contratto di locazione contempla al suo interno una moltitudine di beni immobili stabilendo un'unica rata mensile senza distinzione tra i vari cespiti.

Il canone di locazione mensile risulta essere troppo basso rispetto ai parametri di mercato; un canone congruo dovrà essere contenuto tra i 4.000,00 € ed i 5.000,00 €.

BENE N° 14 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 04/03/2021
- Scadenza contratto: 01/03/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.000,00

Il contratto di locazione contempla al suo interno una moltitudine di beni immobili stabilendo un'unica rata mensile senza distinzione tra i vari cespiti.

Il canone di locazione mensile risulta essere troppo basso rispetto ai parametri di mercato; un canone congruo dovrà essere compreso tra i 4.000,00 € ed i 5.000,00 €.

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 04/03/2021
- Scadenza contratto: 01/03/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.000,00

Il contratto di locazione contempla al suo interno una moltitudine di beni immobili stabilendo un'unica rata mensile senza distinzione tra i vari cespiti.

Il canone di locazione mensile risulta essere troppo basso rispetto ai parametri di mercato; un canone congruo dovrà essere compreso tra i 4.000,00 € ed i 5.000,00 €.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

Il complesso immobiliare che contiene l'unità in esame è tutt'ora utilizzato dall'esecutato.

BENE N° 17 - DEPOSITO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 04/03/2021
- Scadenza contratto: 01/03/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.000,00

Il contratto di locazione contempla al suo interno una moltitudine di beni immobili stabilendo un'unica rata mensile senza distinzione tra i vari cespiti.

Il canone di locazione mensile risulta essere troppo basso rispetto ai parametri di mercato; un canone congruo dovrà essere compreso tra i 4.000,00 € ed i 5.000,00 €.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Ante ventennio, già di proprietà della **** Omissis ****, beni pervenuti con i seguenti atti:

- Atto notarile pubblico di Compravendita, rogito Notaio Nicolini del 09/10/1987 rep. 31119 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 06/11/1987 al n. 6770 di formalità.

- Atto notarile pubblico di Compravendita, rogito Notaio Lodigiani del 19/12/1984 rep. 49014, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 11/01/1985 al n. 193 di formalità.

Le informazioni qui riportate sono state prelevate dalla "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n. 302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 17 dpr 115/2002)"

redatto dal Dot. Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 15/01/2024.

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Ante ventennio, già di proprietà della **** Omissis ****, beni pervenuti con i seguenti atti:

- Atto notarile pubblico di Compravendita, rogito Notaio Nicolini del 09/10/1987 rep. 31119 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 06/11/1987 al n. 6770 di formalità.
- Atto notarile pubblico di Compravendita, rogito Notaio Lodigiani del 19/12/1984 rep. 49014, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 11/01/1985 al n. 193 di formalità.

Le informazioni qui riportate sono state prelevate dalla "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n. 302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 17 dpr 115/2002)" redatto dal Dot. Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 15/01/2024.

BENE N° 14 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Ante ventennio, già di proprietà della **** Omissis ****, beni pervenuti con i seguenti atti:

- Atto notarile pubblico di Compravendita, rogito Notaio Nicolini del 09/10/1987 rep. 31119 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 06/11/1987 al n. 6770 di formalità.
- Atto notarile pubblico di Compravendita, rogito Notaio Lodigiani del 19/12/1984 rep. 49014, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 11/01/1985 al n. 193 di formalità.

Le informazioni qui riportate sono state prelevate dalla "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n. 302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 17 dpr 115/2002)" redatto dal Dot. Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 15/01/2024.

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Ante ventennio, già di proprietà della **** Omissis ****, beni pervenuti con i seguenti atti:

- Atto notarile pubblico di Compravendita, rogito Notaio Nicolini del 09/10/1987 rep. 31119 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 06/11/1987 al n. 6770 di formalità.
- Atto notarile pubblico di Compravendita, rogito Notaio Lodigiani del 19/12/1984 rep. 49014, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 11/01/1985 al n. 193 di formalità.

Le informazioni qui riportate sono state prelevate dalla "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n. 302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 17 dpr 115/2002)" redatto dal Dot. Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 15/01/2024.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Ante ventennio, già di proprietà della **** Omissis ****, beni pervenuti con i seguenti atti:

- Atto notarile pubblico di Compravendita, rogito Notaio Nicolini del 09/10/1987 rep. 31119 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 06/11/1987 al n. 6770 di formalità.
- Atto notarile pubblico di Compravendita, rogito Notaio Lodigiani del 19/12/1984 rep. 49014, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 11/01/1985 al n. 193 di formalità.

Le informazioni qui riportate sono state prelevate dalla "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n. 302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 17 dpr 115/2002)" redatto dal Dot. Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 15/01/2024.

BENE N° 17 - DEPOSITO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Ante ventennio, già di proprietà della **** Omissis ****, beni pervenuti con i seguenti atti:

- Atto notarile pubblico di Compravendita, rogito Notaio Nicolini del 09/10/1987 rep. 31119 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 06/11/1987

al n. 6770 di formalità.

- Atto notarile pubblico di Compravendita, rogito Notaio Lodigiani del 19/12/1984 rep. 49014, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 11/01/1985 al n. 193 di formalità.

Le informazioni qui riportate sono state prelevate dalla "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n. 302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 17 dpr 115/2002)" redatto dal Dot. Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 15/01/2024.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 15/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca della riscossione** derivante da NN
Iscritto a Mantova il 14/03/2016
Reg. gen. 360 - Reg. part. 997/6416
Quota: 1/1
Importo: € 48.176,88
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 18/07/2023
Reg. gen. 1348 - Reg. part. 2148
Quota: 1/1
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 22/12/2023
Reg. gen. 11750 - Reg. part. 3461
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Le informazioni qui riportate sono state prelevate dalla "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n. 302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 17 dpr 115/2002)" redatto dal Dot. Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 15/01/2024.

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 15/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 18/07/2023
Reg. gen. 1348 - Reg. part. 2148
Quota: 1/1
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 22/12/2023
Reg. gen. 11750 - Reg. part. 3461
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Le informazioni qui riportate sono state prelevate dalla "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n. 302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 17 dpr 115/2002)" redatto dal Dot. Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 15/01/2024.

BENE N° 14 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 15/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 18/07/2023
Reg. gen. 1348 - Reg. part. 2148
Quota: 1/1
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 22/12/2023
Reg. gen. 11750 - Reg. part. 3461
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Le informazioni qui riportate sono state prelevate dalla "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n. 302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 17 dpr 115/2002)"

redatto dal Dot. Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 15/01/2024.

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 15/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 18/07/2023
Reg. gen. 1348 - Reg. part. 2148
Quota: 1/1
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 22/12/2023
Reg. gen. 11750 - Reg. part. 3461
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Le informazioni qui riportate sono state prelevate dalla "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n. 302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 17 dpr 115/2002)" redatto dal Dot. Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 15/01/2024.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 15/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 18/07/2023
Reg. gen. 1348 - Reg. part. 2148
Quota: 1/1
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 22/12/2023
Reg. gen. 11750 - Reg. part. 3461
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Le informazioni qui riportate sono state prelevate dalla "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n. 302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto

"necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 17 dpr 115/2002)" redatto dal Dot. Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 15/01/2024.

BENE N° 17 - DEPOSITO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 15/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 18/07/2023
Reg. gen. 1348 - Reg. part. 2148
Quota: 1/1
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 22/12/2023
Reg. gen. 11750 - Reg. part. 3461
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Le informazioni qui riportate sono state prelevate dalla "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n. 302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 17 dpr 115/2002)" redatto dal Dot. Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 15/01/2024.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

Dato che la totalità degli immobili interessano un'area di estensione maggiore a 5.000 mq, si è provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica che qui si unisce.

E' utile segnalare che dal detto CDU è emerso che l'area che accoglie l'intero Lotto 7, ad esclusione del solo mappale 144, è inserito nell'ambito attuativo ATEC 101 che prevede la riconversione dell'allevamento suinicolo coordinato con la procedura espropriativa dell'autostrada Mantova-Cremona.

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

Dato che la totalità degli immobili interessano un'area di estensione maggiore a 5.000 mq, si è provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica che qui si unisce.

E' utile segnalare che dal detto CDU è emerso che l'area che accoglie l'intero Lotto 7, ad esclusione del solo mappale 144, è inserito nell'ambito attuativo ATEC 101 che prevede la riconversione dell'allevamento suinicolo coordinato con la procedura espropriativa dell'autostrada Mantova-Cremona.

BENE N° 14 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

Dato che la totalità degli immobili interessano un'area di estensione maggiore a 5.000 mq, si è provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica che qui si unisce.

E' utile segnalare che dal detto CDU è emerso che l'area che accoglie l'intero Lotto 7, ad esclusione del solo mappale 144, è inserito nell'ambito attuativo ATEC 101 che prevede la riconversione dell'allevamento suinicolo coordinato con la procedura espropriativa dell'autostrada Mantova-Cremona.

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

Dato che la totalità degli immobili interessano un'area di estensione maggiore a 5.000 mq, si è provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica che qui si unisce.

E' utile segnalare che dal detto CDU è emerso che l'area che accoglie l'intero Lotto 7, ad esclusione del solo mappale 144, è inserito nell'ambito attuativo ATEC 101 che prevede la riconversione dell'allevamento suinicolo coordinato con la procedura espropriativa dell'autostrada Mantova-Cremona.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

Dato che la totalità degli immobili interessano un'area di estensione maggiore a 5.000 mq, si è provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica che qui si unisce.

E' utile segnalare che dal detto CDU è emerso che l'area che accoglie l'intero Lotto 7, ad esclusione del solo mappale 144, è inserito nell'ambito attuativo ATEC 101 che prevede la riconversione dell'allevamento suinicolo coordinato con la procedura espropriativa dell'autostrada Mantova-Cremona.

BENE N° 17 - DEPOSITO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

Dato che la totalità degli immobili interessano un'area di estensione maggiore a 5.000 mq, si è provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica che qui si unisce.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

L'immobile risulta agibile.

In data 04.04.2024 il sottoscritto ingegnere ha eseguito un accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Curtatone ed in tale occasione ha potuto visionare e prelevare copia dei seguenti documenti:

- autorizzazione prot. 5261 del 22.11.1957 ad edificare una porcilaia + stralcio del progetto architettonico;
- autorizzazione prot. 4857 del 11.11.1958 ad edificare una porcilaia + stralcio del progetto architettonico;
- licenza di costruzione prot. 5394 del 07.10.1964 per l'edificazione di una porcilaia + stralcio del progetto architettonico;
- certificazione del comune del 03.08.1967 avente per oggetto i lavori di costruzione di una porcilaia con la quale si attesta che i lavori sono stati ultimati in data 31.10.1965;
- licenza di costruzione prot. 3714 del 24.09.1965 per l'edificazione di una porcilaia + stralcio del progetto architettonico;
- abitabilità del 13.09.1958 avente per oggetto un appartamento annesso al caseificio;
- certificazione del comune avente per oggetto i due appartamenti di cui ai civici 17/b e 17/c annessi al

caseificio con cui si attesta che questi sono stati edificati in data 29.12.1951 e 30.04.1958 e che sono divenuti abitabili nel 1952 e nel 1958;

- pratica n. 3450 del 1954 per la costruzione di nuovo caseificio;
- pratica n. 3450 del 1960 per la costruzione di nuovo fabbricato ad un solo piano per completamento testate esistenti di edifici del caseificio;
- Licenza di Costruzione n. 324 del 24.01.1962 per la costruzione di porcilaia + stralcio del progetto architettonico;
- certificazione del comune del 03.08.1967 avente per oggetto i lavori di costruzione di una porcilaia con la quale si attesta che i lavori sono stati ultimati in data 04.04.1962;
- Licenza di Costruzione n. 3874 del 30.10.1962 per la costruzione di porcilaia + stralcio del progetto architettonico;
- certificazione del comune del 03.08.1967 avente per oggetto i lavori di costruzione di una porcilaia con la quale si attesta che i lavori sono stati ultimati in data 03.03.1963;
- Licenza di Costruzione n. 508 del 30.01.1967 per la costruzione di porcilaia + stralcio del progetto architettonico;
- certificazione del comune del 03.08.1967 avente per oggetto i lavori di costruzione di una porcilaia con la quale si attesta che i lavori sono stati ultimati in data 18.03.1963;
- Licenza di Costruzione n. 192 del 12.01.1968 per la costruzione di porcilaia in ampliamento al caseificio + stralcio del progetto architettonico;
- Concessione Edilizia n° 4338 del 1984 avente per oggetto la costruzione di vasca di stoccaggio liquami + stralcio del progetto architettonico;
- Dichiarazione di Agibilità di nuova vasca liquami n. 4338 del 27.11.1984;
- Concessione Edilizia n. 18624/97 di P.G. del 06.12.1997 avente per oggetto la costruzione di n° 2 silos;
- Concessione Edilizia n. 18624/97 di P.G. del 06.12.1997 avente per oggetto la costruzione di n° 2 corridoi esterni a stalle;
- Stralci dei progetti architettonici relativi alle Concessioni Edilizie n. 18624/97 di P.G. del 06.12.1997;
- Dichiarazione di conformità dei silos del 14.05.1997;
- permesso di agibilità del 05.12.1997 avente per oggetto n° 2 silos;
- certificato di collaudo statico prot. 48769 del 18.09.1997 avente per oggetto n° 2 silos;
- dichiarazione di conformità impianto elettrico del 12.11.1997 relativo a n° 2 silos;
- Dichiarazione di fine lavori di due corridoi esterni a stalle prot. 13940 del 18.07.1998;
- permesso di agibilità del 20.10.1998 relativo a due corridoi esterni a stalle;

Durante il sopralluogo effettuato in data 09/04/2024 si è potuto confrontare lo stato di fatto con quanto rappresentato nelle pratiche edilizie reperite; da detto confronto è emerso che:

- le dimensioni in pianta complessive del fabbricato corrispondono a quanto rappresentato nella pratica edilizia del 1954 a meno della tolleranza esecutiva di cui all'art. 34-bis del DPR 380/01 smi.
- la distribuzione interna è completamente difforme in quanto in progetto era previsto un unico ambiente vuoto mentre ora sono presenti molti locali;
- la destinazione d'uso attuale è di civile abitazione al posto dell'autorizzata "locale lavorazione latte".

Ai sensi del DPR 380/01 e smi trattasi di intervento edilizio realizzato in assenza o difformità dal titolo edilizio e quindi, con riferimento all'art. 36, è necessario procedere con una pratica edilizia di sanatoria (Permesso di Costruire in sanatoria) e pagare una sanzione amministrativa.

Non risulta possibile esprimersi sulla "sanabilità" degli interventi realizzati in quanto, in sede di sanatoria, si dovranno fornire le dichiarazioni di conformità degli impianti oltre che ad un certificato di idoneità statica redatto da un tecnico abilitato. Si procederà nel seguito applicando un coefficiente di svalutazione pari al 30% al valore del fabbricato.

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

In data 04.04.2024 il sottoscritto ingegnere ha eseguito un accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Curtatone ed in tale occasione ha potuto visionare e prelevare copia dei seguenti documenti:

- autorizzazione prot. 5261 del 22.11.1957 ad edificare una porcilaia + stralcio del progetto architettonico;
- autorizzazione prot. 4857 del 11.11.1958 ad edificare una porcilaia + stralcio del progetto architettonico;
- licenza di costruzione prot. 5394 del 07.10.1964 per l'edificazione di una porcilaia + stralcio del progetto architettonico;
- certificazione del comune del 03.08.1967 avente per oggetto i lavori di costruzione di una porcilaia con la quale si attesta che i lavori sono stati ultimati in data 31.10.1965;
- licenza di costruzione prot. 3714 del 24.09.1965 per l'edificazione di una porcilaia + stralcio del progetto architettonico;
- abitabilità del 13.09.1958 avente per oggetto un appartamento annesso al caseificio;
- certificazione del comune avente per oggetto i due appartamenti di cui ai civici 17/b e 17/c annessi al caseificio con cui si attesta che questi sono stati edificati in data 29.12.1951 e 30.04.1958 e che sono divenuti abitabili nel 1952 e nel 1958;
- pratica n. 3450 del 1954 per la costruzione di nuovo caseificio;
- pratica n. 3450 del 1960 per la costruzione di nuovo fabbricato ad un solo piano per completamento testate esistenti di edifici del caseificio;
- Licenza di Costruzione n. 324 del 24.01.1962 per la costruzione di porcilaia + stralcio del progetto architettonico;
- certificazione del comune del 03.08.1967 avente per oggetto i lavori di costruzione di una porcilaia con la quale si attesta che i lavori sono stati ultimati in data 04.04.1962;
- Licenza di Costruzione n. 3874 del 30.10.1962 per la costruzione di porcilaia + stralcio del progetto architettonico;
- certificazione del comune del 03.08.1967 avente per oggetto i lavori di costruzione di una porcilaia con la quale si attesta che i lavori sono stati ultimati in data 03.03.1963;
- Licenza di Costruzione n. 508 del 30.01.1967 per la costruzione di porcilaia + stralcio del progetto architettonico;
- certificazione del comune del 03.08.1967 avente per oggetto i lavori di costruzione di una porcilaia con la quale si attesta che i lavori sono stati ultimati in data 18.03.1963;
- Licenza di Costruzione n. 192 del 12.01.1968 per la costruzione di porcilaia in ampliamento al caseificio + stralcio del progetto architettonico;
- Concessione Edilizia n° 4338 del 1984 avente per oggetto la costruzione di vasca di stoccaggio liquami + stralcio del progetto architettonico;
- Dichiarazione di Agibilità di nuova vasca liquami n. 4338 del 27.11.1984;
- Concessione Edilizia n. 18624/97 di P.G. del 06.12.1997 avente per oggetto la costruzione di n° 2 silos;
- Concessione Edilizia n. 18624/97 di P.G. del 06.12.1997 avente per oggetto la costruzione di n° 2 corridoi esterni a stalle;
- Stralci dei progetti architettonici relativi alle Concessioni Edilizie n. 18624/97 di P.G. del 06.12.1997;
- Dichiarazione di conformità dei silos del 14.05.1997;
- permesso di agibilità del 05.12.1997 avente per oggetto n° 2 silos;
- certificato di collaudo statico prot. 48769 del 18.09.1997 avente per oggetto n° 2 silos;
- dichiarazione di conformità impianto elettrico del 12.11.1997 relativo a n° 2 silos;
- Dichiarazione di fine lavori di due corridoi esterni a stalle prot. 13940 del 18.07.1998;
- permesso di agibilità del 20.10.1998 relativo a due corridoi esterni a stalle;

Durante il sopralluogo effettuato in data 09/04/2024 si è potuto confrontare lo stato di fatto con quanto rappresentato nelle pratiche edilizie reperite; da detto confronto è emerso che:

- le dimensioni in pianta complessive del fabbricato corrispondono a quanto rappresentato nella pratica edilizia del 1954 a meno della tolleranza esecutiva di cui all'art. 34-bis del DPR 380/01 smi.
- la distribuzione interna è completamente difforme da quella prevista in progetto.
- la destinazione d'uso attuale è di civile abitazione in contrasto con quanto autorizzato che prevedeva un magazzino per metà della superficie in pianta.

Ai sensi del DPR 380/01 e smi trattasi di intervento edilizio realizzato in assenza o difformità dal titolo edilizio e quindi, con riferimento all'art. 36, è necessario procedere con una pratica edilizia di sanatoria (Permesso di Costruire in sanatoria) e pagare una sanzione amministrativa.

Non risulta possibile esprimersi sulla "sanabilità" degli interventi realizzati in quanto, in sede di sanatoria, si dovranno fornire le dichiarazioni di conformità degli impianti oltre che ad un certificato di idoneità statica redatto da un tecnico abilitato. Si procederà nel seguito applicando un coefficiente di svalutazione pari al 30% al valore del fabbricato.

BENE N° 14 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

In data 04.04.2024 il sottoscritto ingegnere ha eseguito un accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Curtatone ed in tale occasione ha potuto visionare e prelevare copia dei seguenti documenti:

- autorizzazione prot. 5261 del 22.11.1957 ad edificare una porcilaia + stralcio del progetto architettonico;
- autorizzazione prot. 4857 del 11.11.1958 ad edificare una porcilaia + stralcio del progetto architettonico;
- licenza di costruzione prot. 5394 del 07.10.1964 per l'edificazione di una porcilaia + stralcio del progetto architettonico;
- certificazione del comune del 03.08.1967 avente per oggetto i lavori di costruzione di una porcilaia con la quale si attesta che i lavori sono stati ultimati in data 31.10.1965;
- licenza di costruzione prot. 3714 del 24.09.1965 per l'edificazione di una porcilaia + stralcio del progetto architettonico;
- abitabilità del 13.09.1958 avente per oggetto un appartamento annesso al caseificio;
- certificazione del comune avente per oggetto i due appartamenti di cui ai civici 17/b e 17/c annessi al caseificio con cui si attesta che questi sono stati edificati in data 29.12.1951 e 30.04.1958 e che sono divenuti abitabili nel 1952 e nel 1958;
- pratica n. 3450 del 1954 per la costruzione di nuovo caseificio;
- pratica n. 3450 del 1960 per la costruzione di nuovo fabbricato ad un solo piano per completamento testate esistenti di edifici del caseificio;
- Licenza di Costruzione n. 324 del 24.01.1962 per la costruzione di porcilaia + stralcio del progetto architettonico;
- certificazione del comune del 03.08.1967 avente per oggetto i lavori di costruzione di una porcilaia con la quale si attesta che i lavori sono stati ultimati in data 04.04.1962;
- Licenza di Costruzione n. 3874 del 30.10.1962 per la costruzione di porcilaia + stralcio del progetto architettonico;
- certificazione del comune del 03.08.1967 avente per oggetto i lavori di costruzione di una porcilaia con la quale si attesta che i lavori sono stati ultimati in data 03.03.1963;
- Licenza di Costruzione n. 508 del 30.01.1967 per la costruzione di porcilaia + stralcio del progetto architettonico;
- certificazione del comune del 03.08.1967 avente per oggetto i lavori di costruzione di una porcilaia con la quale si attesta che i lavori sono stati ultimati in data 18.03.1963;
- Licenza di Costruzione n. 192 del 12.01.1968 per la costruzione di porcilaia in ampliamento al

caseificio + stralcio del progetto architettonico;

- Concessione Edilizia n° 4338 del 1984 avente per oggetto la costruzione di vasca di stoccaggio liquami + stralcio del progetto architettonico;
- Dichiarazione di Agibilità di nuova vasca liquami n. 4338 del 27.11.1984;
- Concessione Edilizia n. 18624/97 di P.G. del 06.12.1997 avente per oggetto la costruzione di n° 2 silos;
- Concessione Edilizia n. 18624/97 di P.G. del 06.12.1997 avente per oggetto la costruzione di n° 2 corridoi esterni a stalle;
- Stralci dei progetti architettonici relativi alle Concessioni Edilizie n. 18624/97 di P.G. del 06.12.1997;
- Dichiarazione di conformità dei silos del 14.05.1997;
- permesso di agibilità del 05.12.1997 avente per oggetto n° 2 silos;
- certificato di collaudo statico prot. 48769 del 18.09.1997 avente per oggetto n° 2 silos;
- dichiarazione di conformità impianto elettrico del 12.11.1997 relativo a n° 2 silos;
- Dichiarazione di fine lavori di due corridoi esterni a stalle prot. 13940 del 18.07.1998;
- permesso di agibilità del 20.10.1998 relativo a due corridoi esterni a stalle;

Durante il sopralluogo effettuato in data 09/04/2024 si è potuto confrontare quanto realizzato con quanto autorizzato. Dal detto confronto è stato possibile constatare che:

- gli immobili di cui ai mappali 61, 62, 63, 64 e 88 sono stati edificati in epoca antecedente al 1967 poichè rappresentati, seppur schematicamente, su pratiche edilizie del 1962. Solo porzione degli immobili di cui al mappale 88, 62 e 64 sono state trasposte su elaborati grafici.
- l'immobile di cui al mappale 80 è stato edificato nel 1961 ed in data successiva è stato ampliato. La data di ampliamento non è nota ma comunque risale ad un'epoca successiva al 30.01.1967 in quanto, in tale data, è stato reperito uno stralcio di progetto in cui tale immobile risultava più corto dell'adiacente mappale 79. Dai rilievi effettuati il fabbricato ha estensione pari a 85,75 m x 14,48 m al posto degli autorizzati 71,70 m x 15,00 m, ragione per cui una porzione di 14,05x14,48 m risulta abusiva.
- l'immobile di cui al mappale 84 è stato edificato nel 1957 e risulta difforme dal titolo edilizio. Dai rilievi effettuati il fabbricato ha un'estensione pari a 25 m x 6,87 m al posto degli autorizzati 20,4 m x 6,50 m, ragione per cui una porzione di 39,15 mq risulta abusiva.
- l'immobile di cui al mappale 81 è stato edificato nel 1958 ed ampliato successivamente con l'aggiunta di due locali a servizio del molino. Di tale ampliamento non vi è traccia nelle pratiche edilizie successive ragione per cui si presume che sia irregolare. Dal rilievo effettuato anche le dimensioni della porzione autorizzata, misurata in 50,82x16,43 m, eccedono la tolleranza esecutiva del 2% sulle misure di progetto e pari a 43,40x16,30 m; la porzione eccedente è stata considerata abusiva.
- gli immobili di cui ai mappali 83 e 85 sono stati edificati nel 1965 e non risultano conformi al titolo edilizio poichè realizzati con dimensioni leggermente inferiori a quanto autorizzato. Dal rilievo è emerso che gli immobili hanno dimensione massima pari a 21,30x48,62 m al posto dell'autorizzato 50x20,75 m.
- l'immobile di cui al mappale 86 è stato edificato nel 1964 e risulta difforme dal titolo edilizio poichè realizzato con dimensioni differenti. In loco il fabbricato è stato rilevato in 58,51x8,57 m al posto degli autorizzati 50,50x8,50 m.
- l'immobile di cui al mappale 79 è stato edificato nel 1962 e risulta conforme al titolo edilizio a meno della tolleranza esecutiva del 2%;
- gli immobili di cui ai mappali 149 e 150 sono stati edificati nel 1967 e risultano difformi al titolo edilizio poichè realizzati con dimensioni differenti; nello specifico in sito si sono misurati corpi di fabbrica di estensione pari a 85,75x8,51 m al posto degli autorizzati 86,00x9,50 m;
- l'immobile di cui al mappale 151 è stato edificato nel 1968 ma, in data successiva, è stato allungato di circa 8 m in direzione del campo agricolo di cui al mappale 109. Non si è reperita nessuna pratica edilizia relativa all'ampliamento in parola.
- la vasca dei liquami edificata sul mappale 142 è stata autorizzata in data 1984;
- i due silos e le tettoie esterne sono state edificate in seguito a titolo edilizio del 1997.

Riassumendo si è constatata la sostanziale difformità dei fabbricati con la sola eccezione di alcuni immobili come sopra descritto.

Ai sensi del DPR 380/01 e s.m.i. trattasi di interventi edilizi realizzati in assenza o difformità dal titolo edilizio e quindi, con riferimento all'art. 36, è necessario procedere con una pratica edilizia di sanatoria (Permesso di Costruire in sanatoria) e pagare una sanzione amministrativa. Lo scrivente ritiene che l'unica strada percorribile sia quella della messa in pristino e quindi della demolizione dei corpi aggiunti; ciò in considerazione al fatto che per l'edificazione degli ultimi fabbricati il Comune di Curtatone ha preteso l'apposizione di vincoli edificatori su terreni limitrofi.

I costi stimati per la messa in pristino sono rappresentati da:

- sanzione amministrativa pari a 516,00 € (si attribuisce la sanzione minima)
- costo di demolizione e smaltimento (circa 1998 mc vpp) pari a 34.000,00 €
- smaltimento amianto su 277 mq = 22.000,00 €
- aggiornamento catastale dell'intera corte pari a 10.000,00 €
- pratica edilizia di sanatoria pari a circa 1.500,00 €

Totale = 68.016,00 €

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

In data 04.04.2024 il sottoscritto ingegnere ha eseguito un accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Curtatone ed in tale occasione ha potuto visionare e prelevare copia dei seguenti documenti:

- autorizzazione prot. 5261 del 22.11.1957 ad edificare una porcilaia + stralcio del progetto architettonico;
- autorizzazione prot. 4857 del 11.11.1958 ad edificare una porcilaia + stralcio del progetto architettonico;
- licenza di costruzione prot. 5394 del 07.10.1964 per l'edificazione di una porcilaia + stralcio del progetto architettonico;
- certificazione del comune del 03.08.1967 avente per oggetto i lavori di costruzione di una porcilaia con la quale si attesta che i lavori sono stati ultimati in data 31.10.1965;
- licenza di costruzione prot. 3714 del 24.09.1965 per l'edificazione di una porcilaia + stralcio del progetto architettonico;
- abitabilità del 13.09.1958 avente per oggetto un appartamento annesso al caseificio;
- certificazione del comune avente per oggetto i due appartamenti di cui ai civici 17/b e 17/c annessi al caseificio con cui si attesta che questi sono stati edificati in data 29.12.1951 e 30.04.1958 e che sono divenuti abitabili nel 1952 e nel 1958;
- pratica n. 3450 del 1954 per la costruzione di nuovo caseificio;
- pratica n. 3450 del 1960 per la costruzione di nuovo fabbricato ad un solo piano per completamento testate esistenti di edifici del caseificio;
- Licenza di Costruzione n. 324 del 24.01.1962 per la costruzione di porcilaia + stralcio del progetto architettonico;
- certificazione del comune del 03.08.1967 avente per oggetto i lavori di costruzione di una porcilaia con la quale si attesta che i lavori sono stati ultimati in data 04.04.1962;
- Licenza di Costruzione n. 3874 del 30.10.1962 per la costruzione di porcilaia + stralcio del progetto architettonico;
- certificazione del comune del 03.08.1967 avente per oggetto i lavori di costruzione di una porcilaia con la quale si attesta che i lavori sono stati ultimati in data 03.03.1963;
- Licenza di Costruzione n. 508 del 30.01.1967 per la costruzione di porcilaia + stralcio del progetto architettonico;
- certificazione del comune del 03.08.1967 avente per oggetto i lavori di costruzione di una porcilaia con la quale si attesta che i lavori sono stati ultimati in data 18.03.1963;
- Licenza di Costruzione n. 192 del 12.01.1968 per la costruzione di porcilaia in ampliamento al

caseificio + stralcio del progetto architettonico;

- Concessione Edilizia n° 4338 del 1984 avente per oggetto la costruzione di vasca di stoccaggio liquami + stralcio del progetto architettonico;
- Dichiarazione di Agibilità di nuova vasca liquami n. 4338 del 27.11.1984;
- Concessione Edilizia n. 18624/97 di P.G. del 06.12.1997 avente per oggetto la costruzione di n° 2 silos;
- Concessione Edilizia n. 18624/97 di P.G. del 06.12.1997 avente per oggetto la costruzione di n° 2 corridoi esterni a stalle;
- Stralci dei progetti architettonici relativi alle Concessioni Edilizie n. 18624/97 di P.G. del 06.12.1997;
- Dichiarazione di conformità dei silos del 14.05.1997;
- permesso di agibilità del 05.12.1997 avente per oggetto n° 2 silos;
- certificato di collaudo statico prot. 48769 del 18.09.1997 avente per oggetto n° 2 silos;
- dichiarazione di conformità impianto elettrico del 12.11.1997 relativo a n° 2 silos;
- Dichiarazione di fine lavori di due corridoi esterni a stalle prot. 13940 del 18.07.1998;
- permesso di agibilità del 20.10.1998 relativo a due corridoi esterni a stalle;

Durante il sopralluogo effettuato in data 09/04/2024 si è potuto confrontare lo stato di fatto con quanto rappresentato nelle pratiche edilizie reperite; da detto confronto è emerso che:

- l'edificio è ante '67 poichè rappresentato in una pratica edilizia del 1960;
- non vi sono piante che raffigurano l'unità in esame ragione per cui non è possibile esprimersi sull'esistenza di abusi edilizi.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

Non sono emerse pratiche edilizie riferite al terreno qui in esame.

BENE N° 17 - DEPOSITO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

In data 04.04.2024 il sottoscritto ingegnere ha eseguito un accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Curtatone ed in tale occasione ha potuto visionare e prelevare copia dei seguenti documenti:

- autorizzazione prot. 5261 del 22.11.1957 ad edificare una porcilaia + stralcio del progetto architettonico;
- autorizzazione prot. 4857 del 11.11.1958 ad edificare una porcilaia + stralcio del progetto architettonico;
- licenza di costruzione prot. 5394 del 07.10.1964 per l'edificazione di una porcilaia + stralcio del progetto architettonico;
- certificazione del comune del 03.08.1967 avente per oggetto i lavori di costruzione di una porcilaia con la quale si attesta che i lavori sono stati ultimati in data 31.10.1965;
- licenza di costruzione prot. 3714 del 24.09.1965 per l'edificazione di una porcilaia + stralcio del progetto architettonico;
- abitabilità del 13.09.1958 avente per oggetto un appartamento annesso al caseificio;
- certificazione del comune avente per oggetto i due appartamenti di cui ai civici 17/b e 17/c annessi al caseificio con cui si attesta che questi sono stati edificati in data 29.12.1951 e 30.04.1958 e che sono divenuti abitabili nel 1952 e nel 1958;
- pratica n. 3450 del 1954 per la costruzione di nuovo caseificio;
- pratica n. 3450 del 1960 per la costruzione di nuovo fabbricato ad un solo piano per completamento testate esistenti di edifici del caseificio;
- Licenza di Costruzione n. 324 del 24.01.1962 per la costruzione di porcilaia + stralcio del progetto architettonico;
- certificazione del comune del 03.08.1967 avente per oggetto i lavori di costruzione di una porcilaia con la quale si attesta che i lavori sono stati ultimati in data 04.04.1962;
- Licenza di Costruzione n. 3874 del 30.10.1962 per la costruzione di porcilaia + stralcio del progetto

architettonico;

- certificazione del comune del 03.08.1967 avente per oggetto i lavori di costruzione di una porcilaia con la quale si attesta che i lavori sono stati ultimati in data 03.03.1963;
- Licenza di Costruzione n. 508 del 30.01.1967 per la costruzione di porcilaia + stralcio del progetto architettonico;
- certificazione del comune del 03.08.1967 avente per oggetto i lavori di costruzione di una porcilaia con la quale si attesta che i lavori sono stati ultimati in data 18.03.1963;
- Licenza di Costruzione n. 192 del 12.01.1968 per la costruzione di porcilaia in ampliamento al caseificio + stralcio del progetto architettonico;
- Concessione Edilizia n° 4338 del 1984 avente per oggetto la costruzione di vasca di stoccaggio liquami + stralcio del progetto architettonico;
- Dichiarazione di Agibilità di nuova vasca liquami n. 4338 del 27.11.1984;
- Concessione Edilizia n. 18624/97 di P.G. del 06.12.1997 avente per oggetto la costruzione di n° 2 silos;
- Concessione Edilizia n. 18624/97 di P.G. del 06.12.1997 avente per oggetto la costruzione di n° 2 corridoi esterni a stalle;
- Stralci dei progetti architettonici relativi alle Concessioni Edilizie n. 18624/97 di P.G. del 06.12.1997;
- Dichiarazione di conformità dei silos del 14.05.1997;
- permesso di agibilità del 05.12.1997 avente per oggetto n° 2 silos;
- certificato di collaudo statico prot. 48769 del 18.09.1997 avente per oggetto n° 2 silos;
- dichiarazione di conformità impianto elettrico del 12.11.1997 relativo a n° 2 silos;
- Dichiarazione di fine lavori di due corridoi esterni a stalle prot. 13940 del 18.07.1998;
- permesso di agibilità del 20.10.1998 relativo a due corridoi esterni a stalle;

Durante il sopralluogo effettuato in data 09/04/2024 si è potuto confrontare lo stato di fatto con quanto rappresentato nelle pratiche edilizie reperite; da detto confronto non sono emerse irregolarità.

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 18** - Fabbricato civile ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante
- **Bene N° 19** - Fabbricato civile ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante
- **Bene N° 20** - Fabbricato civile ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante
- **Bene N° 21** - Fabbricato civile ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante
- **Bene N° 22** - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante
- **Bene N° 23** - Deposito ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante
- **Bene N° 24** - Complesso immobiliare ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante

DESCRIZIONE

BENE N° 18 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

Abitazione - Fg. 5 - mapp. 146 - sub. 1

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.

Custode delle chiavi: So.Ve.Mo.

BENE N° 19 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

Abitazione - Fg. 5 - mapp. 147 - sub. 1

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.

Custode delle chiavi: So.Ve.Mo.

BENE N° 20 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

Abitazione - Fg. 5 - mapp. 147 - sub. 2

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.

Custode delle chiavi: So.Ve.Mo.

BENE N° 21 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

Abitazione - Fg. 5 - mapp. 147 - sub. 3

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.

Custode delle chiavi: So.Ve.Mo.

BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

Autorimessa - Fg. 5 - mapp. 146 - sub. 2

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.

Custode delle chiavi: So.Ve.Mo.

BENE N° 23 - DEPOSITO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

Silos - Fg. 5 - mapp. 148

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.

Custode delle chiavi: So.Ve.Mo.

BENE N° 24 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

Complesso di immobili ad uso agricolo - Fg. 5 - mapp. 139

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.

Custode delle chiavi: So.Ve.Mo.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 18 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

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

BENE N° 19 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

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

BENE N° 20 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

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

BENE N° 21 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

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

BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

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

BENE N° 23 - DEPOSITO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

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

BENE N° 24 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

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

TITOLARITÀ

BENE N° 18 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 19 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 20 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 21 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 23 - DEPOSITO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 24 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 18 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

Il mappale 146 confina a nord con il mappale 21; ad est con il mappale 147; a sud con il mappale 21; ad ovest con il mappale 21.

L'abitazione di cui al mappale 146 sub. 1 confina a nord con l'area cortiva di cui al mappale 146 e con altra unità immobiliare di cui al mappale 146 sub. 2; ad est con il mappale 147 e con altra unità immobiliare di cui al mappale 146 sub. 3; a sud con l'area cortiva di cui al mappale 146 e con altra unità immobiliare di cui al mappale 146 sub. 3; ad ovest con l'area cortiva di cui al mappale 146.

BENE N° 19 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

L'area cortiva di cui al mappale 147 confina a nord con i mappali 21, 141 e 139; ad est con i mappali 139 e 141; a sud con il mappale 141; ad ovest con i mappali 141 e 21 e 146.

Il mappale 147, sub. 1 confina a nord con l'area cortiva di cui al mappale 147 e con il mappale 147 sub. 4; ad est con l'area cortiva di cui al mappale 147 e con il mappale 147 sub. 2; a sud con il mappale 147 sub. 2 e con l'area cortiva di cui al mappale 147; ad ovest con l'area cortiva di cui al mappale 147 e con il mappale 147 sub. 4.

BENE N° 20 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

L'area cortiva di cui al mappale 147 confina a nord con i mappali 21, 141 e 139; ad est con i mappali 139 e 141; a sud con il mappale 141; ad ovest con i mappali 141 e 21 e 146.

Il mappale 147, sub. 2 confina a nord con l'area cortiva di cui al mappale 147 e con il mappale 147 sub. 1; ad est con l'area cortiva di cui al mappale 147 e con il mappale 147 sub. 4; a sud con il mappale 147 sub. 4 e con l'area cortiva di cui al mappale 147; ad ovest con l'area cortiva di cui al mappale 147 e con il mappale 147 sub. 1.

BENE N° 21 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

L'area cortiva di cui al mappale 147 confina a nord con i mappali 21, 141 e 139; ad est con i mappali 139 e 141; a sud con il mappale 141; ad ovest con i mappali 141 e 21 e 146.

Il mappale 147, sub. 3 confina a nord con l'area cortiva di cui al mappale 147; ad est con l'area cortiva di cui al mappale 147 e con il mappale 147 sub. 4; a sud con il mappale 147 sub. 4; ad ovest con l'area cortiva di cui al mappale 147.

BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

Il mappale 146 confina a nord con il mappale 21; ad est con il mappale 147; a sud con il mappale 21; ad ovest con il mappale 21.

L'autorimessa di cui al mappale 146 sub. 2 confina a nord con l'area cortiva di cui al mappale 146; ad

est con il mappale 147; a sud con il fabbricato di cui al mappale 146 sub. 1; ad ovest con l'area cortiva di cui al mappale 146.

BENE N° 23 - DEPOSITO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

Il silos confina tutto attorno con il mappale 141.

BENE N° 24 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

L'area cortiva di cui al mappale 147 confina a nord con i mappali 21, 141 e 139; ad est con i mappali 139 e 141; a sud con il mappale 141; ad ovest con i mappali 141 e 21 e 146.

Il mappale 139 confina a nord con il mappale 147 e con il mappale 141; ad est con il mappale 141; a sud con i mappali 141 e 147; ad ovest con il mappale 147.

Il mappale 146 sub. 3 confina a nord con il fabbricato di cui al mappale 146 sub. 1; ad est con il mappale 147; a sud con l'area cortiva di cui al mappale 146 e con il fabbricato di cui al mappale 146 sub. 1; ad ovest con l'area cortiva di cui al mappale 146 e con il fabbricato di cui al mappale 146 sub. 1.

CONSISTENZA

BENE N° 18 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locali abitabili	326,32 mq	1	326,32 mq		T-1
soffitta	178,65 mq	0,35	62,53 mq		2
ripostiglio esterno	2,14 mq	0,2	0,43 mq		
terreno	208,00 mq	0,02	4,16 mq		
Totale superficie convenzionale:			393,44 mq		
Incidenza condominiale:			0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:			393,44 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 19 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locali abitabili	123,48 mq	1	123,48 mq		T-1
Totale superficie convenzionale:			123,48 mq		
Incidenza condominiale:			0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:			123,48 mq		

BENE N° 20 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locali abitabili	197,40 mq	1	197,40 mq		
soffitta	134,35 mq	0,3	40,30 mq		
Totale superficie convenzionale:			237,70 mq		
Incidenza condominiale:			0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:			237,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 21 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locali abitabili	138,18 mq	1	138,18 mq		
Totale superficie convenzionale:			138,18 mq		
Incidenza condominiale:			0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:			138,18 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
garage	33,60 mq	0,6	20,16 mq		
Totale superficie convenzionale:			20,16 mq		
Incidenza condominiale:			0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:			20,16 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'autorimessa risulta strettamente collegata con la casa padronale adiacente di cui al bene n° 18. Nella valutazione dell'immobile si è attribuito un coefficiente di parametrizzazione alla superficie lorda per poterlo assimilare al bene n° 18 e poter quindi applicare lo stesso valore unitario.

BENE N° 23 - DEPOSITO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
silos	4,48 mq	1	4,48 mq		
Totale superficie convenzionale:			4,48 mq		
Incidenza condominiale:			0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:			4,48 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 24 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
porcilaie e depositi	3480,00 mq	1	3480,00 mq		T
uffici	65,00 mq	4	260,00 mq		T
vasche liquami	236,00 mq	0,35	82,60 mq		
terreno	8102,00 mq	0,2	1620,40 mq		T
porcilaie e depositi abusivi	1965,00 mq	0,03	58,95 mq		
Totale superficie convenzionale:			5501,95 mq		
Incidenza condominiale:			0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:			5501,95 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 18 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	5	146	1		A3	1	10.5		298,25 €			

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 si è potuto confrontare la scheda planimetrica con lo stato dei luoghi.

Dal confronto è emersa la sostanziale conformità della scheda planimetrica.

BENE N° 19 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	5	147	1		A3	1	5		142,03 €			

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 si è potuto confrontare la scheda planimetrica con lo stato dei luoghi.

Dal confronto è emersa la sostanziale conformità della scheda planimetrica.

BENE N° 20 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	5	147	2		A3	1	8.5		241,44 €			

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 si è potuto confrontare la scheda planimetrica con lo stato dei luoghi.

Dal confronto è emersa la sostanziale conformità della scheda planimetrica.

BENE N° 21 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	5	147	3		A3	1	4.5		127,82 €			

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 si è potuto confrontare la scheda planimetrica con lo stato dei luoghi.

Dal confronto è emersa la sostanziale conformità della scheda planimetrica.

BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	146	2		C6	1	25		21,95 €		

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 si è potuto confrontare la scheda planimetrica con lo stato dei luoghi.

Dal confronto è emersa la sostanziale conformità della scheda planimetrica.

BENE N° 23 - DEPOSITO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	148			C2	7	7		10,85 €		

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 si è potuto confrontare la scheda planimetrica con lo stato dei luoghi.

Dal confronto è emersa la sostanziale conformità della scheda planimetrica.

BENE N° 24 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	139			D10				16880 €		146/3, 147/4

Corrispondenza catastale

Dal confronto tra lo stato di fatto e la scheda planimetria è emersa la sostanziale conformità dei luoghi a quanto rappresentato fatta eccezione per alcune piccole difformità che, tuttavia, non incidono sulla rendita catastale, ovvero:

- mancata rappresentazione di alcune partizioni interne alle porcilaie;
- mancata rappresentazione di una piccola tettoia;
- uno dei depositi è dotato di un piano primo/sottotetto, piano che però non risulta direttamente raggiungibile se non tramite una botola.

STATO CONSERVATIVO**BENE N° 18 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE**

L'immobile versa in un discreto stato conservativo e non si segnalano particolari problematiche.

BENE N° 19 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

L'abitazione versa in un cattivo stato manutentivo e sono evidenti i segni di risalita capillare di umidità.

BENE N° 20 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

L'immobile versa in un discreto stato conservativo, tuttavia si segnala che al piano terra diverse porzioni di intonaco sono affette da umidità da risalita.

BENE N° 21 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

L'immobile versa in un pessimo stato conservativo e ad oggi è utilizzato come deposito di materiali vari. Gli impianti non sono funzionanti ed il bagno non è attrezzato. Si esclude che l'immobile possa essere abitabile nelle condizioni in cui versa.

BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

L'autorimessa versa in un discreto stato conservativo.

BENE N° 23 - DEPOSITO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

L'immobile versa in un cattivo stato conservativo e, a detta del proprietario, non risulta più utilizzato da almeno 50 anni.

BENE N° 24 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

Gli immobili che compongono il complesso immobiliare versano in un cattivo stato manutentivo e necessitano di numerosi interventi di manutenzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 23 - DEPOSITO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

Per il raggiungimento del silos si renderà necessario istituire una servitù di passaggio sino alla corte di cui al LOTTO 7.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 18 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

Trattasi di casa padronale, distribuito su tre piani, posto all'interno di una più ampia corte agricola destinata ad allevamento suinicolo.

La superficie interna risulta così suddivisa:

- al piano terra: atrio, cucina, vano scala, bagno, disimpegno, lavanderia, camera;
- al piano primo: atrio, n° 3 camere, bagno ed antibagno;
- al piano secondo: n° 3 soffitte.

La disposizione dei locali è quella tipica delle vecchie "case di campagna" caratterizzata da un atrio centrale che attraversa l'intero fabbricato su cui si aprono le varie camere.

L'immobile è raggiungibile da strada Morante tramite la corte agricola del complesso immobiliare.

Dal punto di vista strutturale il fabbricato presenta una struttura portante verticale in murature di mattoni pieni Sp. 28 cm e solai di piano e copertura in latero-cemento.

La pavimentazione dei locali è in parte in piastrelle di ceramica ed in parte in piastrelle di cotto.

Le pareti sono tutte rivestite con intonaco di calce e tinteggiate.

Gli infissi esterni sono in legno vetro singolo.

Gli impianti sono perlopiù sottotraccia e risultano rifatti in epoca successiva all'edificazione.

L'impianto di riscaldamento è dato da radiatori in ghisa presenti in tutti i locali e facenti capo ad una caldaia posta al piano terra.

Per un maggior dettaglio si rimanda alle fotografie da n° 1 a n° 21.

BENE N° 19 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

Trattasi di appartamento, distribuito su due piani, posto all'interno di un più ampio fabbricato in parte destinato ad abitazione ed in parte a deposito ed allevamento suinicolo.

La superficie interna risulta così suddivisa:

- al piano terra: cucina, soggiorno e vano scala;
- al piano primo: n° 2 camere e bagno.

L'immobile è raggiungibile da strada Morante tramite la corte agricola del complesso immobiliare.

Dal punto di vista strutturale il fabbricato presenta una struttura portante verticale in murature di mattoni pieni Sp. 28 cm e solai di piano e copertura con struttura lignea.

La pavimentazione dei locali è in parte in piastrelle di ceramica, in parte in pvc ed in parte in bastoni di cotto. La pavimentazione in pvc, presente solo al piano terra, risulta completamente sollevata a causa della risalita capillare di umidità.

Le pareti sono tutte rivestite con intonaco di calce e tinteggiate.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo.

Gli impianti sono perlopiù a vista e risalgono all'epoca di edificazione dell'immobile ovvero agli anni '60.

L'impianto di riscaldamento è dato da bruciatori a gas metano posti in tutti i locali.

Per un maggior dettaglio si rimanda alle fotografie da n° 22 a n° 29.

BENE N° 20 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

Trattasi di appartamento, distribuito su tre piani, posto all'interno di un più ampio fabbricato in parte destinato ad abitazione ed in parte a deposito ed allevamento suinicolo.

La superficie interna risulta così suddivisa:

- al piano terra: atrio, cucina, camera, bagno, n° 2 ripostigli e scale;
- al piano primo: atrio e n° 2 camere;
- al piano secondo: soffitta composta da un atrio e n° 4 locali.

L'immobile è raggiungibile da strada Morante tramite la corte agricola del complesso immobiliare.

Dal punto di vista strutturale il fabbricato presenta una struttura portante verticale in murature di mattoni pieni Sp. 28 cm e solai di piano e copertura con struttura lignea.

La pavimentazione dei locali è in parte in piastrelle di ceramica ed in parte in bastoni di cotto. Al piano terra sono presenti numerose efflorescenze di sali igroscopici trasportati dall'umidità da risalita.

Le pareti sono tutte rivestite con intonaco di calce e tinteggiate.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo.

Gli impianti sono perlopiù a vista e risalgono all'epoca di edificazione dell'immobile ovvero agli anni '60.

L'impianto di riscaldamento è dato da bruciatori a gas metano posti in tutti i locali.

Per un maggior dettaglio si rimanda alle fotografie da n° 30 a n° 43.

BENE N° 21 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

Trattasi di appartamento, distribuito su due piani, posto all'interno di un più ampio fabbricato in parte destinato ad abitazione ed in parte a deposito ed allevamento suinicolo.

La superficie interna risulta così suddivisa:

- al piano terra: n° 2 camere;
- al piano primo: atrio, bagno, camera e soffitta mansardata.

L'immobile è raggiungibile da strada Morante tramite la corte agricola del complesso immobiliare.

Dal punto di vista strutturale il fabbricato presenta una struttura portante verticale in murature di mattoni pieni Sp. 28 cm e solai di piano e copertura con struttura lignea.

La pavimentazione dei locali è in bastoni di cotto.

Le pareti sono tutte rivestite con intonaco di calce.
Gli infissi esterni sono in parte in legno vetro singolo.
Gli impianti sono perlopiù a vista e risalgono all'epoca di edificazione dell'immobile ovvero anni '60.
L'impianto di riscaldamento è dato da bruciatori a gas metano posti in tutti i locali.
Per un maggior dettaglio si rimanda alle fotografie da n° 44 a n° 49.

BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

Trattasi di autorimessa posta in aderenza alla casa "padronale" di cui al precedente bene n° 18 in grado di ospitare 1 solo autoveicolo.
La pavimentazione interna è in piastrelle di cotto mentre le pareti sono finite con intonaco di calce e tinteggiate di bianco; è inoltre presente un elementare impianto elettrico.

Per un maggior dettaglio si rimanda alla fotografia n° 50.

BENE N° 23 - DEPOSITO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

Trattasi di silos cilindrico in muratura dotato di scala esterna in metallo.
L'immobile è sprovvisto di impianti e risulta costruito sul terreno di cui al mappale 141; ovvero su un immobile non colpito dalla presente procedura espropriativa.

Per un maggior dettaglio si rimanda alla fotografia n° 51.

BENE N° 24 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

Trattasi di un complesso di immobili, edificati a partire dagli anni 50, destinati ad attività di allevamento suinicolo.

L'azienda risulta costituita da n° 11 stalle, n° 3 vasche liquami, n° 6 edifici adibiti a deposito, n° 1 zona uffici e da vari locali a servizio dell'azienda quali locali tecnici, ripostigli e bagni. Per un maggior chiarimento si rimanda agli elaborati catastali.

Il complesso degli immobili è divisibile, dal punto di vista storico, in due porzioni.
Una prima, la più antica, con accesso diretto da strada Morante e caratterizzata da una tipologia costruttiva tipica delle corti di campagna, ovvero murature in mattoni pieni e coperture lignee con manto in coppi; ed una seconda, posta nella zona retrostante, e caratterizzata da edifici in muratura con coperture di tipo prefabbricato (travetti tipo Varese e solai in latero-cemento).

Nel complesso la corte versa in un discreto stato conservativo tuttavia alcune porzioni, costituenti la parte più antica e non utilizzata ai fini dell'attività di allevamento, presentano problematiche connesse con l'infiltrazione d'acqua meteorica.

Gli immobili sono per la maggior parte dotati di impianto elettrico perlopiù a vista, le stalle posseggono pure l'impianto d'acqua potabile per gli animali. I locali adibiti ad ufficio sono dotati di impianto di riscaldamento a radiatori, di acqua calda sanitaria generata da un bollitore elettrico oltre che di un climatizzatore.

L'area che circonda i fabbricati risulta perlopiù pavimentata o con calcestruzzo o con asfalto.

Si evidenzia che alcuni dei fabbricati risultano coperti con lastre ondulate contenenti fibre d'amianto.
L'area interessata è pari a circa 2.700 mq.

Per un maggior dettaglio si rimanda alle fotografie allegate da n° 52 a n° 108

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 18 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 04/03/2021
- Scadenza contratto: 01/03/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.000,00

Il contratto di locazione contempla al suo interno una moltitudine di beni immobili stabilendo un'unica rata mensile senza distinzione tra i vari cespiti.

Il canone di locazione mensile risulta essere troppo basso rispetto ai parametri di mercato; un canone congruo dovrà essere compreso tra i 4.000,00 € ed i 5.000,00 €.

BENE N° 19 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 04/03/2021
- Scadenza contratto: 01/03/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.000,00

Il contratto di locazione contempla al suo interno una moltitudine di beni immobili stabilendo un'unica rata mensile senza distinzione tra i vari cespiti.

Il canone di locazione mensile risulta essere troppo basso rispetto ai parametri di mercato; un canone congruo dovrà essere compreso tra i 4.000,00 € ed i 5.000,00 €.

BENE N° 20 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 04/03/2021
- Scadenza contratto: 01/03/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.000,00

Il contratto di locazione contempla al suo interno una moltitudine di beni immobili stabilendo un'unica rata mensile senza distinzione tra i vari cespiti.

Il canone di locazione mensile risulta essere troppo basso rispetto ai parametri di mercato; un canone congruo dovrà essere compreso tra i 4.000,00 € ed i 5.000,00 €.

BENE N° 21 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 04/03/2021
- Scadenza contratto: 01/03/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 20.000,00

Il contratto di locazione contempla al suo interno una moltitudine di beni immobili stabilendo un'unica rata mensile senza distinzione tra i vari cespiti.

Il canone di locazione mensile risulta essere troppo basso rispetto ai parametri di mercato; un canone congruo dovrà essere compreso tra i 4.000,00 € ed i 5.000,00 €.

BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 04/03/2021
- Scadenza contratto: 01/03/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.000,00

Il contratto di locazione contempla al suo interno una moltitudine di beni immobili stabilendo un'unica rata mensile senza distinzione tra i vari cespiti.

Il canone di locazione mensile risulta essere troppo basso rispetto ai parametri di mercato; un canone congruo dovrà essere compreso tra i 4.000,00 € ed i 5.000,00 €.

BENE N° 23 - DEPOSITO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 04/03/2021
- Scadenza contratto: 01/03/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.000,00

Il contratto di locazione contempla al suo interno una moltitudine di beni immobili stabilendo un'unica rata mensile senza distinzione tra i vari cespiti.

Il canone di locazione mensile risulta essere troppo basso rispetto ai parametri di mercato; un canone congruo dovrà essere compreso tra i 4.000,00 € ed i 5.000,00 €.

BENE N° 24 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 04/03/2021
- Scadenza contratto: 01/03/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.000,00

Il contratto di locazione contempla al suo interno una moltitudine di beni immobili stabilendo un'unica rata mensile senza distinzione tra i vari cespiti.

Il canone di locazione mensile risulta essere troppo basso rispetto ai parametri di mercato; un canone congruo dovrà essere compreso tra i 4.000,00 € ed i 5.000,00 €.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 18 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Ante ventennio, già di proprietà della **** Omissis ****, beni pervenuti con i seguenti atti:

- Atto notarile pubblico di Compravendita, rogito Notaio Nicolini del 09/10/1987 rep. 31119 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 06/11/1987 al n. 6770 di formalità.

- Atto notarile pubblico di Compravendita, rogito Notaio Lodigiani del 19/12/1984 rep. 49014, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 11/01/1985 al n. 193 di formalità.

Le informazioni qui riportate sono state prelevate dalla "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n. 302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 17 dpr 115/2002)" redatto dal Dot. Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 15/01/2024.

BENE N° 19 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Ante ventennio, già di proprietà della **** Omissis ****, beni pervenuti con i seguenti atti:

- Atto notarile pubblico di Compravendita, rogito Notaio Nicolini del 09/10/1987 rep. 31119 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 06/11/1987 al n. 6770 di formalità.

- Atto notarile pubblico di Compravendita, rogito Notaio Lodigiani del 19/12/1984 rep. 49014, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 11/01/1985 al n. 193 di formalità.

Le informazioni qui riportate sono state prelevate dalla "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n. 302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 17 dpr 115/2002)" redatto dal Dot. Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 15/01/2024.

BENE N° 20 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Ante ventennio, già di proprietà della **** Omissis ****, beni pervenuti con i seguenti atti:

- Atto notarile pubblico di Compravendita, rogito Notaio Nicolini del 09/10/1987 rep. 31119 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 06/11/1987 al n. 6770 di formalità.
- Atto notarile pubblico di Compravendita, rogito Notaio Lodigiani del 19/12/1984 rep. 49014, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 11/01/1985 al n. 193 di formalità.

Le informazioni qui riportate sono state prelevate dalla "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n. 302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 17 dpr 115/2002)" redatto dal Dot. Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 15/01/2024.

BENE N° 21 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Ante ventennio, già di proprietà della **** Omissis ****, beni pervenuti con i seguenti atti:

- Atto notarile pubblico di Compravendita, rogito Notaio Nicolini del 09/10/1987 rep. 31119 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 06/11/1987 al n. 6770 di formalità.
- Atto notarile pubblico di Compravendita, rogito Notaio Lodigiani del 19/12/1984 rep. 49014, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 11/01/1985 al n. 193 di formalità.

Le informazioni qui riportate sono state prelevate dalla "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n. 302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 17 dpr 115/2002)" redatto dal Dot. Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 15/01/2024.

BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Ante ventennio, già di proprietà della **** Omissis ****, beni pervenuti con i seguenti atti:

- Atto notarile pubblico di Compravendita, rogito Notaio Nicolini del 09/10/1987 rep. 31119 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 06/11/1987

al n. 6770 di formalità.

- Atto notarile pubblico di Compravendita, rogito Notaio Lodigiani del 19/12/1984 rep. 49014, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 11/01/1985 al n. 193 di formalità.

Le informazioni qui riportate sono state prelevate dalla "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n. 302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 17 dpr 115/2002)" redatto dal Dot. Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 15/01/2024.

BENE N° 23 - DEPOSITO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Ante ventennio, già di proprietà della **** Omissis ****, beni pervenuti con i seguenti atti:

- Atto notarile pubblico di Compravendita, rogito Notaio Nicolini del 09/10/1987 rep. 31119 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 06/11/1987 al n. 6770 di formalità.

- Atto notarile pubblico di Compravendita, rogito Notaio Lodigiani del 19/12/1984 rep. 49014, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 11/01/1985 al n. 193 di formalità.

Le informazioni qui riportate sono state prelevate dalla "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n. 302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 17 dpr 115/2002)" redatto dal Dot. Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 15/01/2024.

BENE N° 24 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Ante ventennio, già di proprietà della **** Omissis ****, beni pervenuti con i seguenti atti:

- Atto notarile pubblico di Compravendita, rogito Notaio Nicolini del 09/10/1987 rep. 31119 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 06/11/1987 al n. 6770 di formalità.

- Atto notarile pubblico di Compravendita, rogito Notaio Lodigiani del 19/12/1984 rep. 49014, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 11/01/1985 al n. 193 di formalità.

Le informazioni qui riportate sono state prelevate dalla "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n. 302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 17 dpr 115/2002)" redatto dal Dot. Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 15/01/2024.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 18 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 15/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 18/07/2023
Reg. gen. 1348 - Reg. part. 2148
Quota: 1/1
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 22/12/2023
Reg. gen. 11750 - Reg. part. 3461
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Le informazioni qui riportate sono state prelevate dalla "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n. 302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 17 dpr 115/2002)" redatto dal Dot. Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 15/01/2024.

BENE N° 19 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 15/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 18/07/2023
Reg. gen. 1348 - Reg. part. 2148
Quota: 1/1
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 22/12/2023
Reg. gen. 11750 - Reg. part. 3461
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Le informazioni qui riportate sono state prelevate dalla "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n. 302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto

"necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 17 dpr 115/2002)" redatto dal Dot. Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 15/01/2024.

BENE N° 20 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 15/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 18/07/2023
Reg. gen. 1348 - Reg. part. 2148
Quota: 1/1
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 22/12/2023
Reg. gen. 11750 - Reg. part. 3461
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Le informazioni qui riportate sono state prelevate dalla "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n. 302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 17 dpr 115/2002)" redatto dal Dot. Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 15/01/2024.

BENE N° 21 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 15/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 18/07/2023
Reg. gen. 1348 - Reg. part. 2148
Quota: 1/1
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 22/12/2023
Reg. gen. 11750 - Reg. part. 3461
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Le informazioni qui riportate sono state prelevate dalla "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n. 302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 17 dpr 115/2002)" redatto dal Dot. Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 15/01/2024.

BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 15/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 18/07/2023
Reg. gen. 1348 - Reg. part. 2148
Quota: 1/1
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 22/12/2023
Reg. gen. 11750 - Reg. part. 3461
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Le informazioni qui riportate sono state prelevate dalla "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n. 302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 17 dpr 115/2002)" redatto dal Dot. Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 15/01/2024.

BENE N° 23 - DEPOSITO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 15/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 18/07/2023
Reg. gen. 1348 - Reg. part. 2148
Quota: 1/1
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 22/12/2023
Reg. gen. 11750 - Reg. part. 3461
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Le informazioni qui riportate sono state prelevate dalla "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n. 302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 17 dpr 115/2002)" redatto dal Dot. Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 15/01/2024.

BENE N° 24 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 15/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 18/07/2023
Reg. gen. 1348 - Reg. part. 2148
Quota: 1/1
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 22/12/2023
Reg. gen. 11750 - Reg. part. 3461
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Le informazioni qui riportate sono state prelevate dalla "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n. 302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 17 dpr 115/2002)" redatto dal Dot. Notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 15/01/2024.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 18 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

Dato che la totalità degli immobili interessano un'area di estensione maggiore a 5.000 mq, si è provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica che qui si unisce.

BENE N° 19 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

Dato che la totalità degli immobili interessano un'area di estensione maggiore a 5.000 mq, si è provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica che qui si unisce.

BENE N° 20 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

Dato che la totalità degli immobili interessano un'area di estensione maggiore a 5.000 mq, si è provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica che qui si unisce.

BENE N° 21 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

Dato che la totalità degli immobili interessano un'area di estensione maggiore a 5.000 mq, si è provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica che qui si unisce.

BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

Dato che la totalità degli immobili interessano un'area di estensione maggiore a 5.000 mq, si è provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica che qui si unisce.

BENE N° 23 - DEPOSITO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

In considerazione che la totalità degli immobili interessavano un'area di estensione maggiore a 5.000 mq, si è provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica che qui si unisce.

BENE N° 24 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

Dato che la totalità degli immobili interessano un'area di estensione maggiore a 5.000 mq, si è provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica che qui si unisce.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 18 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

In data 04.04.2024 il sottoscritto ingegnere ha eseguito un accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Curtatone ed in tale occasione ha potuto visionare e prelevare copia dei seguenti documenti:

- Licenza di Costruzione n. 144 del 15.12.1972 avente per oggetto la costruzione di una stalla + stralcio del progetto architettonico;
- Concessione Edilizia n. 2154 di P.G. del 01.08.1980 avente per oggetto l'adattamento e sistemazione di stalla esistente + stralcio del progetto architettonico;
- Concessione Edilizia n. 2434/86 di P.G. del 09.01.1988 avente per oggetto la costruzione di due depositi attrezzi + stralcio del progetto architettonico;
- Concessione Edilizia n. 4625/93 di P.G. avente per oggetto la costruzione di stalletta per svezzamento suinetti + stralcio del progetto architettonico;
- Concessione Edilizia n. 12169/93 di P.G. avente per oggetto la trasformazione di fabbricato rurale in porcilaia + stralcio del progetto architettonico.
- Concessione Edilizia n. 5834/99 del 21.09.1999 avente per oggetto la costruzione di stalla + stralcio del progetto architettonico.

Nessuna delle pratiche reperite ha per oggetto l'unità immobiliare qui in esame ragione per cui non ci si può esprimere sulla regolarità edilizia; tuttavia è possibile supporre che l'edificio sia stato costruito in epoca antecedente al 1967 in quanto la corte agricola che contiene l'unità in esame è ritratta sull'ortofoto del 1954. E' utile precisare che la tipologia strutturale ed impiantistica presenti testimoniano che l'edificio ha subito un pesante intervento di ristrutturazione edilizia in epoca recente, ovvero tra il 1970 ed il 2000, intervento di cui non si è reperito alcun titolo abilitativo.

BENE N° 19 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

In data 04.04.2024 il sottoscritto ingegnere ha eseguito un accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Curtatone ed in tale occasione ha potuto visionare e prelevare copia dei seguenti documenti:

- Licenza di Costruzione n. 144 del 15.12.1972 avente per oggetto la costruzione di una stalla + stralcio del progetto architettonico;
- Concessione Edilizia n. 2154 di P.G. del 01.08.1980 avente per oggetto l'adattamento e sistemazione di stalla esistente + stralcio del progetto architettonico;
- Concessione Edilizia n. 2434/86 di P.G. del 09.01.1988 avente per oggetto la costruzione di due depositi attrezzi + stralcio del progetto architettonico;
- Concessione Edilizia n. 4625/93 di P.G. avente per oggetto la costruzione di stalletta per svezzamento suinetti + stralcio del progetto architettonico;

- Concessione Edilizia n. 12169/93 di P.G. avente per oggetto la trasformazione di fabbricato rurale in porcilaia + stralcio del progetto architettonico.
- Concessione Edilizia n. 5834/99 del 21.09.1999 avente per oggetto la costruzione di stalla + stralcio del progetto architettonico.

Nessuna delle pratiche reperite ha per oggetto l'unità immobiliare qui in esame ragione per cui non ci si può esprimere sulla regolarità edilizia. E' possibile supporre che l'edificio sia stato costruito in epoca antecedente al 1967 in quanto la corte agricola che contiene l'unità in esame è ritratta sull'ortofoto del 1954.

BENE N° 20 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

In data 04.04.2024 il sottoscritto ingegnere ha eseguito un accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Curtatone ed in tale occasione ha potuto visionare e prelevare copia dei seguenti documenti:

- Licenza di Costruzione n. 144 del 15.12.1972 avente per oggetto la costruzione di una stalla + stralcio del progetto architettonico;
- Concessione Edilizia n. 2154 di P.G. del 01.08.1980 avente per oggetto l'adattamento e sistemazione di stalla esistente + stralcio del progetto architettonico;
- Concessione Edilizia n. 2434/86 di P.G. del 09.01.1988 avente per oggetto la costruzione di due depositi attrezzi + stralcio del progetto architettonico;
- Concessione Edilizia n. 4625/93 di P.G. avente per oggetto la costruzione di stalletta per svezzamento suinetti + stralcio del progetto architettonico;
- Concessione Edilizia n. 12169/93 di P.G. avente per oggetto la trasformazione di fabbricato rurale in porcilaia + stralcio del progetto architettonico.
- Concessione Edilizia n. 5834/99 del 21.09.1999 avente per oggetto la costruzione di stalla + stralcio del progetto architettonico.

Nessuna delle pratiche reperite ha per oggetto l'unità immobiliare qui in esame ragione per cui non ci si può esprimere sulla regolarità edilizia. E' possibile supporre che l'edificio sia stato costruito in epoca antecedente al 1967 in quanto la corte agricola che contiene l'unità in esame è ritratta sull'ortofoto del 1954.

BENE N° 21 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

In data 04.04.2024 il sottoscritto ingegnere ha eseguito un accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Curtatone ed in tale occasione ha potuto visionare e prelevare copia dei seguenti documenti:

- Licenza di Costruzione n. 144 del 15.12.1972 avente per oggetto la costruzione di una stalla + stralcio del progetto architettonico;
- Concessione Edilizia n. 2154 di P.G. del 01.08.1980 avente per oggetto l'adattamento e sistemazione di stalla esistente + stralcio del progetto architettonico;
- Concessione Edilizia n. 2434/86 di P.G. del 09.01.1988 avente per oggetto la costruzione di due depositi attrezzi + stralcio del progetto architettonico;
- Concessione Edilizia n. 4625/93 di P.G. avente per oggetto la costruzione di stalletta per svezzamento suinetti + stralcio del progetto architettonico;
- Concessione Edilizia n. 12169/93 di P.G. avente per oggetto la trasformazione di fabbricato rurale in porcilaia + stralcio del progetto architettonico.
- Concessione Edilizia n. 5834/99 del 21.09.1999 avente per oggetto la costruzione di stalla + stralcio del progetto architettonico.

Nessuna delle pratiche reperite ha per oggetto l'unità immobiliare qui in esame ragione per cui non ci si può esprimere sulla regolarità edilizia. E' possibile supporre che l'edificio sia stato costruito in epoca

antecedente al 1967 in quanto la corte agricola che contiene l'unità in esame è ritratta sull'ortofoto del 1954.

BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

In data 04.04.2024 il sottoscritto ingegnere ha eseguito un accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Curtatone ed in tale occasione ha potuto visionare e prelevare copia dei seguenti documenti:

- Licenza di Costruzione n. 144 del 15.12.1972 avente per oggetto la costruzione di una stalla + stralcio del progetto architettonico;
- Concessione Edilizia n. 2154 di P.G. del 01.08.1980 avente per oggetto l'adattamento e sistemazione di stalla esistente + stralcio del progetto architettonico;
- Concessione Edilizia n. 2434/86 di P.G. del 09.01.1988 avente per oggetto la costruzione di due depositi attrezzi + stralcio del progetto architettonico;
- Concessione Edilizia n. 4625/93 di P.G. avente per oggetto la costruzione di stalletta per svezzamento suinetti + stralcio del progetto architettonico;
- Concessione Edilizia n. 12169/93 di P.G. avente per oggetto la trasformazione di fabbricato rurale in porcilaia + stralcio del progetto architettonico.
- Concessione Edilizia n. 5834/99 del 21.09.1999 avente per oggetto la costruzione di stalla + stralcio del progetto architettonico.

Nessuna delle pratiche reperite ha per oggetto l'unità immobiliare qui in esame ragione per cui non ci si può esprimere sulla regolarità edilizia. E' possibile supporre che l'edificio sia stato costruito in epoca antecedente al 1967 in quanto la corte agricola che contiene l'unità in esame è ritratta sull'ortofoto del 1954.

BENE N° 23 - DEPOSITO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

In data 04.04.2024 il sottoscritto ingegnere ha eseguito un accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Curtatone ed in tale occasione ha potuto visionare e prelevare copia dei seguenti documenti:

- Licenza di Costruzione n. 144 del 15.12.1972 avente per oggetto la costruzione di una stalla + stralcio del progetto architettonico;
- Concessione Edilizia n. 2154 di P.G. del 01.08.1980 avente per oggetto l'adattamento e sistemazione di stalla esistente + stralcio del progetto architettonico;
- Concessione Edilizia n. 2434/86 di P.G. del 09.01.1988 avente per oggetto la costruzione di due depositi attrezzi + stralcio del progetto architettonico;
- Concessione Edilizia n. 4625/93 di P.G. avente per oggetto la costruzione di stalletta per svezzamento suinetti + stralcio del progetto architettonico;
- Concessione Edilizia n. 12169/93 di P.G. avente per oggetto la trasformazione di fabbricato rurale in porcilaia + stralcio del progetto architettonico.
- Concessione Edilizia n. 5834/99 del 21.09.1999 avente per oggetto la costruzione di stalla + stralcio del progetto architettonico.

Non risulta possibile datare con certezza l'epoca di costruzione del fabbricato in quanto non sono state reperite pratiche edilizie che lo raffigurano. Nell'ortofoto del 1954 il silos non risulta visibile.

BENE N° 24 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

In data 04.04.2024 il sottoscritto ingegnere ha eseguito un accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Curtatone ed in tale occasione ha potuto visionare e prelevare copia dei seguenti documenti:

- Licenza di Costruzione n. 144 del 15.12.1972 avente per oggetto la costruzione di una stalla + stralcio del progetto architettonico;
- Concessione Edilizia n. 2154 di P.G. del 01.08.1980 avente per oggetto l'adattamento e sistemazione di stalla esistente + stralcio del progetto architettonico;
- Concessione Edilizia n. 2434/86 di P.G. del 09.01.1988 avente per oggetto la costruzione di due depositi attrezzi + stralcio del progetto architettonico;
- Concessione Edilizia n. 4625/93 di P.G. avente per oggetto la costruzione di stalletta per svezamento suinetti + stralcio del progetto architettonico;
- Concessione Edilizia n. 12169/93 di P.G. avente per oggetto la trasformazione di fabbricato rurale in porcilaia + stralcio del progetto architettonico.
- Concessione Edilizia n. 5834/99 del 21.09.1999 avente per oggetto la costruzione di stalla + stralcio del progetto architettonico.

Durante il sopralluogo effettuato in data 17/04/2024 si è potuto confrontare quanto realizzato con quanto autorizzato. Dal detto confronto è stato possibile constatare che (si rimanda alla pianta tematica in ultima pagina dell'Allegato 22):

- la porzione più antica della corte è raffigurata sull'ortofoto del 1954 (colore blu) e per la quale non ci si può esprimere sulla regolarità edilizia;
- una porzione edificata nel 1972 e risistemata nel 1980 (colore giallo) che rispetta le dimensioni massime previste in concessione, a meno della tolleranza esecutiva del 2% di cui all'art. 34 bis del DPR 380/01, ma che presenta difformità edilizia nella distribuzione interna dei locali.
- i n° 2 depositi per attrezzi di cui alla pratica edilizia del 1986 non sono stati realizzati o comunque oggi non sono presenti in sito;
- sono stati individuati dei fabbricati (in rosso) non presenti nell'estratto di mappa allegato alla pratica edilizia del 1972 ma che sono rappresentati come "edifici esistenti" in pratiche edilizie successive. Tali fabbricati verranno considerati come abusivi.
- il fabbricato di cui alla pratica del 1993 non è oggi presente;
- la trasformazione del fabbricato rurale in porcilaia di cui alla pratica edilizia del 1994 non si è mai attuata;
- una porzione di porcilaia è stata realizzata in seguito ad una pratica edilizia del 1999 (in verde); tale porzione risulta conforme ai titoli abilitativi a meno della tolleranza esecutiva del 2% di cui all'art. 34 bis del DPR 380/01.

Ai sensi del DPR 380/01 e smi trattasi di interventi edilizi realizzati in assenza o difformità dal titolo edilizio e quindi, con riferimento all'art. 36, è necessario procedere con una pratica edilizia di sanatoria (Permesso di Costruire in sanatoria) e pagare una sanzione amministrativa. Lo scrivente ritiene che l'unica strada percorribile al fine della regolarizzazione sia quella della messa in pristino e quindi della demolizione dei corpi aggiunti; ciò in considerazione al fatto che per l'edificazione degli ultimi fabbricati il Comune di Curtatone ha preteso l'apposizione di vincoli edificatori su terreni limitrofi.

I costi stimati per la messa in pristino sono rappresentati da:

- sanzione amministrativa pari a 516,00 € (si attribuisce la sanzione minima)
- costo di demolizione e smaltimento (circa 7.593 mc vpp) pari a 126.196,00 €
- smaltimento amianto su 1.965 mq pari a 54.314,00 €
- aggiornamento catastale dell'intera corte pari a 10.000,00 €
- pratica edilizia di sanatoria pari a circa 1.500,00 €

Totale = 192.526,00 €

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno creare lotti omogenei dividendo i fabbricati in base alla logistica ed alla funzionalità. Nel complesso si sono creati n° 7 Lotti indipendenti.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato agricolo ubicato a Curtatone (MN) - strada santa fabbricato rurale - Fg. 5 - mapp. 155 - sub. 1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 155, Sub. 1, Categoria D10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 83.868,00
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Curtatone (MN) - strada santa terreno agricolo - Fg. 5 - mapp. 41
Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 41, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.085,00
- **Bene N° 3** - Unità collabente ubicato a Curtatone (MN) - strada santa Unità collabente - Fg. 5 - mapp. 157
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 157, Categoria F2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: -€ 24.926,00
Trattandosi di fabbricato collabente il suo valore è pari a 0 ed anzi determina un costo per la sua demolizione e smaltimento. Il valore negativo su esposto tiene conto dei costi di demolizione e smaltimento dei rottami ed incorpora il valore positivo dell'area di sedime.
- **Bene N° 4** - Unità collabente ubicato a Curtatone (MN) - strada santa abitazione - Fg. 5 - mapp. 156
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 156, Categoria F2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: -€ 21.836,00
Trattandosi di fabbricato collabente il suo valore è pari a 0 ed anzi determina un costo per la sua demolizione e smaltimento. Il valore negativo su esposto tiene conto dei costi di demolizione e smaltimento dei rottami ed incorpora il valore positivo dell'area di sedime.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo Curtatone (MN) - strada santa	838,68 mq	100,00 €/mq	€ 83.868,00	100,00%	€ 83.868,00
Bene N° 2 - Terreno Curtatone (MN) - strada santa	310,00 mq	35,00 €/mq	€ 1.085,00	100,00%	€ 1.085,00
Bene N° 3 - Unità collabente Curtatone (MN) - strada santa	242,00 mq	-103,00 €/mq	-€ 24.926,00	100,00%	-€ 24.926,00
Bene N° 4 - Unità collabente Curtatone (MN) - strada santa	212,00 mq	-103,00 €/mq	-€ 21.836,00	100,00%	-€ 21.836,00
Valore di stima:					€ 38.191,00

Valore di stima: € 38.191,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
arrotondamenti	191,00	€

Valore finale di stima: € 38.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Curtatone (MN) - via della Francesca terreno agricolo - Fig. 6 - mapp. 3
Identificato al catasto Terreni - Fig. 6, Part. 3, Qualità pioppeto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 805,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Terreno Curtatone (MN) - via della Francesca	460,00 mq	3,50 €/mq	€ 1.610,00	50,00%	€ 805,00
Valore di stima:					€ 805,00

Valore di stima: € 805,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
arrotondamento	5,00	€

Valore finale di stima: € 800,00

LOTTO 3

- **Bene N° 6** - Villa ubicata a Curtatone (MN) - SS10 Padana Inferiore Villa - Fig. 6 - mapp. 154 - sub. 3
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 6, Part. 154, Sub. 3, Categoria A8, Graffato mapp. 544/1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 389.520,32
Per il bene il coefficiente correttivo totale corrisponde ad 0,280 ed è stato ricavato dal prodotto dei coefficienti sotto riportati:
 - posizione nel contesto urbano = 0,95 (al di fuori del centro abitato)
 - tipologia costruttiva = 1,00
 - dimensioni immobile = 0,85 (>> 125 mq con doppi servizi)
 - canone di locazione = 1,00
 - disponibilità di posti auto = 1,05 (autorimessa 3 posti auto)
 - dotazioni impiantistiche (termiche/acustiche) = 0,85 (impianti obsolete)
 - vetustà = 0,54 (50 anni strutture, 30 anni finiture)
 - assenza di garanzia del bene venduto = 0,80
 - abusi edilizi = 0,90

Se ne deduce quindi che il giusto valore unitario da applicare all'immobile corrisponde a $1.700,00 \times 0,280 = 476,00$ €/mq.

- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Curtatone (MN) - SS10 Padana Inferiore Autorimessa - Fig. 6 - mapp. 154 - sub. 2
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 6, Part. 154, Sub. 2, Categoria C6

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Villa Curtatone (MN) - SS10 Padana Inferiore	818,32 mq	476,00 €/mq	€ 389.520,32	100,00%	€ 389.520,32
Bene N° 7 - Garage Curtatone (MN) - SS10 Padana Inferiore	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 389.520,32

Valore di stima: € 389.520,32

Valore finale di stima: € 390.000,00

LOTTO 4

- Bene N° 8** - Terreno ubicato a Curtatone (MN) - Strada Provinciale Viadana
 Terreno - Fig. 42 - mapp. 676
 Identificato al catasto Terreni - Fig. 42, Part. 676, Qualità Seminativo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 210,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Terreno Curtatone (MN) - Strada Provinciale Viadana	60,00 mq	3,50 €/mq	€ 210,00	100,00%	€ 210,00
Valore di stima:					€ 210,00

Valore di stima: € 210,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
arrotondamento	10,00	€

Valore finale di stima: € 200,00

LOTTO 5

- Bene N° 9** - Fabbricato agricolo ubicato a Curtatone (MN) - Strada Santa
 Fabbricato agricolo - Fig. 20 - mapp. 140 - sub. 3
 Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 20, Part. 140, Sub. 3, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 43.847,00
- Bene N° 10** - Unità collabente ubicato a Curtatone (MN) - Strada Santa
 Unità collabente - Fig. 20 - mapp. 138 - sub. 3
 Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 20, Part. 138, Sub. 3, Categoria F2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: -€ 24.308,00
 Trattandosi di fabbricato collabente il suo valore è pari a 0 ed anzi determina un costo per la sua demolizione e smaltimento. Il valore negativo su esposto tiene conto dei costi di demolizione e smaltimento dei rottami ed incorpora il valore positivo dell'area di sedime.

- **Bene N° 11** - Unità collabente ubicato a Curtatone (MN) - Strada Santa
Unità immobiliare soppressa.

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

In sito non vi è traccia di questi fabbricati collabenti che, con ogni probabilità, sono stati demoliti con la pratica edilizia del 1984 reperita in Comune. Il valore dell'area di sedime è già stato considerato nella valutazione dell'intero lotto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Fabbricato agricolo Curtatone (MN) - Strada Santa	438,47 mq	100,00 €/mq	€ 43.847,00	100,00%	€ 43.847,00
Bene N° 10 - Unità collabente Curtatone (MN) - Strada Santa	236,00 mq	-103,00 €/mq	-€ 24.308,00	100,00%	-€ 24.308,00
Bene N° 11 - Unità collabente Curtatone (MN) - Strada Santa	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
				Valore di stima:	€ 19.539,00

Valore di stima: € 20.000,00

Valore finale di stima: € 20.000,00

LOTTO 6

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne
Abitazione - Fig. 5 - mapp. 8 - sub. 1
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 5, Part. 8, Sub. 1, Categoria A3, Graffato 62/3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 16.415,62
Per il bene il coefficiente correttivo totale corrisponde ad 0,190 ed è stato ricavato dal prodotto dei coefficienti sotto riportati:
 - posizione nel contesto urbano = 0,85 (all'interno di un'azienda suinicola)
 - tipologia costruttiva = 1,00
 - dimensioni immobile = 0,85 (> 125 mq senza doppi servizi)
 - canone di locazione = 0,95
 - disponibilità di posti auto = 0,95 (assenza autorimessa)
 - dotazioni impiantistiche (termiche/acustiche) = 0,80 (impianti obsolete/assenti)
 - vetustà = 0,65 (70 anni)
 - assenza di garanzia del bene venduto = 0,80
 - sanatoria edilizia = 0,70

Se ne deduce quindi che il giusto valore unitario da applicare all'immobile corrisponde a $650,00 \times 0,190 = 123,50$ €/mq.

- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne
Abitazione - Fig. 5 - mapp. 62 - sub. 2
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 5, Part. 62, Sub. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 16.995,89
Per il bene il coefficiente correttivo totale corrisponde ad 0,252 ed è stato ricavato dal prodotto

dei coefficienti sotto riportati:

- posizione nel contesto urbano = 0,85 (all'interno di un'azienda suinicola)
- tipologia costruttiva = 1,00
- dimensioni immobile = 1,00
- canone di locazione = 0,95
- disponibilità di posti auto = 0,95 (assenza autorimessa)
- dotazioni impiantistiche (termiche/acustiche) = 0,85 (impianti obsolete/assenti)
- vetustà = 0,69 (70 anni strutture, 30 anni finiture)
- assenza di garanzia del bene venduto = 0,80
- sanatoria edilizia = 0,70

Se ne deduce quindi che il giusto valore unitario da applicare all'immobile corrisponde a $650,00 \times 0,252 = 163,80$ €/mq.

- **Bene N° 14** - Complesso immobiliare ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne
Complesso di fabbricati agricoli - Fig. 5 - mapp. 8 - sub. 5
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 5, Part. 8, Sub. 5, Categoria D10, Graffato 61/1, 62/7, 63/1 ecc
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.740.765,60
Vista le peculiari caratteristiche degli immobili, per la stima si è fatto riferimento al più probabile costo di ricostruzione svalutato con opportuni coefficienti di vetustà.

Per quanto riguarda lo smaltimento dell'amianto si rimanda al capitolo dei deprezzamenti.

- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne
Abitazione - Fig. 5 - mapp. 8 - sub. 4
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 5, Part. 8, Sub. 4, Categoria A3, Graffato 88/3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 15.558,53
Per il bene il coefficiente correttivo totale corrisponde ad 0,190 ed è stato ricavato dal prodotto dei coefficienti sotto riportati:
 - posizione nel contesto urbano = 0,85 (all'interno di un'azienda suinicola)
 - tipologia costruttiva = 1,00
 - dimensioni immobile = 0,85 (> 125 mq senza doppi servizi)
 - canone di locazione = 0,95
 - disponibilità di posti auto = 0,95 (assenza autorimessa)
 - dotazioni impiantistiche (termiche/acustiche) = 0,80 (impianti obsolete/assenti)
 - vetustà = 0,65 (70 anni)
 - assenza di garanzia del bene venduto = 0,80
 - inagibilità e precarietà strutturale = 0,70

Se ne deduce quindi che il giusto valore unitario da applicare all'immobile corrisponde a $650,00 \times 0,190 = 123,50$ €/mq.

- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne
Reliquato stradale - Fig. 5 - mapp. 164
Identificato al catasto Terreni - Fig. 5, Part. 164, Qualità RELIT. STRAD.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 990,00

- **Bene N° 17** - Deposito ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne
 Vasca liquami - Fig. 5 - mapp. 144
 Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 5, Part. 144, Categoria D10
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 279.270,00
 Per la stima del manufatto si è ricorso al "valore di ricostruzione".

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Appartamento Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne	132,92 mq	123,50 €/mq	€ 16.415,62	100,00%	€ 16.415,62
Bene N° 13 - Appartamento Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne	103,76 mq	163,80 €/mq	€ 16.995,89	100,00%	€ 16.995,89
Bene N° 14 - Complesso immobiliare Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne	12434,04 mq	140,00 €/mq	€ 1.740.765,60	100,00%	€ 1.740.765,60
Bene N° 15 - Appartamento Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne	125,98 mq	123,50 €/mq	€ 15.558,53	100,00%	€ 15.558,53
Bene N° 16 - Terreno Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne	55,00 mq	18,00 €/mq	€ 990,00	100,00%	€ 990,00
Bene N° 17 - Deposito Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne	4815,00 mq	58,00 €/mq	€ 279.270,00	100,00%	€ 279.270,00
Valore di stima:					€ 2.069.995,64

Al valore su riportato deve essere aggiunto il costo di ricostruzione dei n° 2 silos Samarini; costo stimato in complessivi 152.000,00 €

Valore di stima: € 2.221.995,64

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
smaltimento amianto	336691,00	€
sanatoria edilizia	68016,00	€
arrotondamento	288,64	€

Valore finale di stima: € 1.817.000,00

LOTTO 7

- **Bene N° 18** - Fabbricato civile ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante
Abitazione - Fig. 5 - mapp. 146 - sub. 1
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 5, Part. 146, Sub. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 122.458,20
Per il bene il coefficiente correttivo totale corrisponde ad 0,415 ed è stato ricavato dal prodotto dei coefficienti sotto riportati:
 - posizione nel contesto urbano = 0,85 (all'interno di un'azienda suinicola)
 - tipologia costruttiva = 1,00
 - dimensioni immobile = 0,90 (>> 125 mq con doppi servizi)
 - canone di locazione = 0,95
 - disponibilità di posti auto = 1,00 (autorimessa)
 - dotazioni impiantistiche (termiche/acustiche) = 0,85 (impianti obsolete)
 - vetustà = 0,84 (50 anni strutture, 30 anni finiture)
 - assenza di garanzia del bene venduto = 0,80

Se ne deduce quindi che il giusto valore unitario da applicare all'immobile corrisponde a $750,00 \times 0,415 = 311,25$ €/mq.
- **Bene N° 19** - Fabbricato civile ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante
Abitazione - Fig. 5 - mapp. 147 - sub. 1
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 5, Part. 147, Sub. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 27.449,60
Per il bene il coefficiente correttivo totale corrisponde ad 0,342 ed è stato ricavato dal prodotto dei coefficienti sotto riportati:
 - posizione nel contesto urbano = 0,85 (all'interno di un'azienda suinicola)
 - tipologia costruttiva = 1,00
 - dimensioni immobile = 0,95 (circa 125 mq con servizi singoli)
 - canone di locazione = 0,95
 - disponibilità di posti auto = 0,95 (assenza autorimessa)
 - dotazioni impiantistiche (termiche/acustiche) = 0,85 (impianti obsolete/assenti)
 - vetustà = 0,69 (70 anni strutture, 30 anni finiture)
 - assenza di garanzia del bene venduto = 0,80

Se ne deduce quindi che il giusto valore unitario da applicare all'immobile corrisponde a $650,00 \times 0,342 = 222,30$ €/mq.
- **Bene N° 20** - Fabbricato civile ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante
Abitazione - Fig. 5 - mapp. 147 - sub. 2
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 5, Part. 147, Sub. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 50.059,62
Per il bene il coefficiente correttivo totale corrisponde ad 0,324 ed è stato ricavato dal prodotto dei coefficienti sotto riportati:
 - posizione nel contesto urbano = 0,85 (all'interno di un'azienda suinicola)
 - tipologia costruttiva = 1,00
 - dimensioni immobile = 0,90 (>> 125 mq con doppi servizi)
 - canone di locazione = 0,95
 - disponibilità di posti auto = 0,95 (assenza autorimessa)

- dotazioni impiantistiche (termiche/acustiche) = 0,85 (impianti obsolete/assenti)
- vetustà = 0,69 (70 anni strutture, 30 anni finiture)
- assenza di garanzia del bene venduto = 0,80

Se ne deduce quindi che il giusto valore unitario da applicare all'immobile corrisponde a $650,00 \times 0,324 = 210,60$ €/mq.

- **Bene N° 21** - Fabbricato civile ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante

Abitazione - Fig. 5 - mapp. 147 - sub. 3

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 5, Part. 147, Sub. 3, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 19.490,29

Per il bene il coefficiente correttivo totale corrisponde ad 0,217 ed è stato ricavato dal prodotto dei coefficienti sotto riportati:

- posizione nel contesto urbano = 0,85 (all'interno di un'azienda suinicola)
- tipologia costruttiva = 1,00
- dimensioni immobile = 0,85 (> 125 mq senza doppi servizi)
- canone di locazione = 0,95
- disponibilità di posti auto = 0,95 (assenza autorimessa)
- dotazioni impiantistiche (termiche/acustiche) = 0,80 (impianti obsolete/assenti)
- vetustà = 0,65 (70 anni)
- assenza di garanzia del bene venduto = 0,80
- inagibilità = 0,80

Se ne deduce quindi che il giusto valore unitario da applicare all'immobile corrisponde a $650,00 \times 0,217 = 141,05$ €/mq.

- **Bene N° 22** - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante

Autorimessa - Fig. 5 - mapp. 146 - sub. 2

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 5, Part. 146, Sub. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 6.274,80

Per il bene il coefficiente correttivo totale corrisponde ad 0,415 ed è stato ricavato dal prodotto dei coefficienti sotto riportati. Si è fatto riferimento al valore attribuito all'abitazione padronale a cui l'autorimessa è connessa ma attribuendo opportuno coefficiente correttivo alla superficie:

- posizione nel contesto urbano = 0,85 (all'interno di un'azienda suinicola)
- tipologia costruttiva = 1,00
- dimensioni immobile = 0,90 (>> 125 mq con doppi servizi)
- canone di locazione = 0,95
- disponibilità di posti auto = 1,00 (autorimessa)
- dotazioni impiantistiche (termiche/acustiche) = 0,85 (impianti obsolete)
- vetustà = 0,84 (50 anni strutture, 30 anni finiture)
- assenza di garanzia del bene venduto = 0,80

Se ne deduce quindi che il giusto valore unitario da applicare all'immobile corrisponde a $750,00 \times 0,415 = 311,25$ €/mq.

- **Bene N° 23** - Deposito ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante

Silos - Fig. 5 - mapp. 148

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 5, Part. 148, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 448,00

- **Bene N° 24** - Complesso immobiliare ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante
Complesso di immobili ad uso agricolo - Fg. 5 - mapp. 139
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 139, Categoria D10, Graffato 146/3, 147/4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 770.273,00
Vista le peculiari caratteristiche degli immobili, per la stima si è fatto riferimento al più probabile costo di ricostruzione svalutato con opportuni coefficienti di vetustà.

Per quanto riguarda lo smaltimento dell'amianto si rimanda al capitolo dei deprezzamenti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 18 - Fabbricato civile Curtatone (MN) - Strada Morante	393,44 mq	311,25 €/mq	€ 122.458,20	100,00%	€ 122.458,20
Bene N° 19 - Fabbricato civile Curtatone (MN) - Strada Morante	123,48 mq	222,30 €/mq	€ 27.449,60	100,00%	€ 27.449,60
Bene N° 20 - Fabbricato civile Curtatone (MN) - Strada Morante	237,70 mq	210,60 €/mq	€ 50.059,62	100,00%	€ 50.059,62
Bene N° 21 - Fabbricato civile Curtatone (MN) - Strada Morante	138,18 mq	141,05 €/mq	€ 19.490,29	100,00%	€ 19.490,29
Bene N° 22 - Garage Curtatone (MN) - Strada Morante	20,16 mq	311,25 €/mq	€ 6.274,80	100,00%	€ 6.274,80
Bene N° 23 - Deposito Curtatone (MN) - Strada Morante	4,48 mq	100,00 €/mq	€ 448,00	100,00%	€ 448,00
Bene N° 24 - Complesso immobiliare Curtatone (MN) - Strada Morante	5501,95 mq	140,00 €/mq	€ 770.273,00	100,00%	€ 770.273,00
Valore di stima:					€ 996.453,51

Valore di stima: € 996.453,51

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
sanatoria edilizia	192000,00	€
smaltimento amianto	31000,00	€
arrotondamento	453,51	€

Valore finale di stima: € 773.000,00

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

Mantova, li 28/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Berto Amerigo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - repertorio fotografico LOTTO 1
- ✓ N° 2 Altri allegati - repertorio fotografico LOTTO 2
- ✓ N° 3 Altri allegati - repertorio fotografico LOTTO 3
- ✓ N° 4 Altri allegati - repertorio fotografico LOTTO 4
- ✓ N° 5 Altri allegati - repertorio fotografico LOTTO 5
- ✓ N° 6 Altri allegati - repertorio fotografico LOTTO 6
- ✓ N° 7 Altri allegati - repertorio fotografico LOTTO 7
- ✓ N° 8 Altri allegati - CDU
- ✓ N° 9 Altri allegati - documenti catastali LOTTO 1
- ✓ N° 10 Altri allegati - documenti catastali LOTTO 2
- ✓ N° 11 Altri allegati - documenti catastali LOTTO 3
- ✓ N° 12 Altri allegati - documenti catastali LOTTO 4
- ✓ N° 13 Altri allegati - documenti catastali LOTTO 5
- ✓ N° 14 Altri allegati - documenti catastali LOTTO 6
- ✓ N° 15 Altri allegati - documenti catastali LOTTO 7
- ✓ N° 16 Altri allegati - certificati anagrafici
- ✓ N° 17 Altri allegati - check-list
- ✓ N° 18 Altri allegati - schema riassuntivo catasto
- ✓ N° 19 Altri allegati - accesso agli atti LOTTO 3
- ✓ N° 20 Altri allegati - accesso agli atti LOTTO 5
- ✓ N° 21 Altri allegati - accesso agli atti LOTTO 6
- ✓ N° 22 Altri allegati - accesso agli atti LOTTO 7
- ✓ N° 23 Altri allegati - contratti di locazione LOTTI 4, 5, 6 e 7

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato agricolo ubicato a Curtatone (MN) - strada santa
fabbricato rurale - Fg. 5 - mapp. 155 - sub. 1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 155, Sub. 1, Categoria D10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In considerazione del fatto che la totalità degli immobili interessano un'area di estensione maggiore a 5.000 mq, si è provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica che qui si unisce.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Curtatone (MN) - strada santa
terreno agricolo - Fg. 5 - mapp. 41
Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 41, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In considerazione del fatto che la totalità degli immobili interessano un'area di estensione maggiore a 5.000 mq, si è provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica che qui si unisce.
- **Bene N° 3** - Unità collabente ubicato a Curtatone (MN) - strada santa
Unità collabente - Fg. 5 - mapp. 157
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 157, Categoria F2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In considerazione del fatto che la totalità degli immobili interessano un'area di estensione maggiore a 5.000 mq, si è provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica che qui si unisce.
- **Bene N° 4** - Unità collabente ubicato a Curtatone (MN) - strada santa
abitazione - Fg. 5 - mapp. 156
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 156, Categoria F2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In considerazione del fatto che la totalità degli immobili interessano un'area di estensione maggiore a 5.000 mq, si è provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica che qui si unisce.

Prezzo base d'asta: € 38.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Curtatone (MN) - via della Francesca
terreno agricolo - Fg. 6 - mapp. 3
Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 3, Qualità pioppeto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: In considerazione del fatto che la totalità degli immobili interessano un'area di estensione maggiore a 5.000 mq, si è provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica che qui si unisce.

Prezzo base d'asta: € 800,00

LOTTO 3

- **Bene N° 6** - Villa ubicata a Curtatone (MN) - SS10 Padana Inferiore
Villa - Fg. 6 - mapp. 154 - sub. 3
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 154, Sub. 3, Categoria A8, Graffato mapp. 544/1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dato che la totalità degli immobili interessano un'area di estensione maggiore a 5.000 mq, si è provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica che qui si unisce.
- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Curtatone (MN) - SS10 Padana Inferiore
Autorimessa - Fg. 6 - mapp. 154 - sub. 2
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 154, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dato che la totalità degli immobili interessano un'area di estensione maggiore a 5.000 mq, si è provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica che qui si unisce.

Prezzo base d'asta: € 390.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Curtatone (MN) - Strada Provinciale Viadana
Terreno - Fg. 42 - mapp. 676
Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 676, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dato che la totalità degli immobili interessano un'area di estensione maggiore a 5.000 mq, si è provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica che qui si unisce.

Prezzo base d'asta: € 200,00

LOTTO 5

- **Bene N° 9** - Fabbricato agricolo ubicato a Curtatone (MN) - Strada Santa
Fabbricato agricolo - Fg. 20 - mapp. 140 - sub. 3
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 140, Sub. 3, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dato che la totalità degli immobili interessano un'area di estensione maggiore a 5.000 mq, si è provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica che qui si unisce.
- **Bene N° 10** - Unità collabente ubicato a Curtatone (MN) - Strada Santa
Unità collabente - Fg. 20 - mapp. 138 - sub. 3
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 138, Sub. 3, Categoria F2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dato che la totalità degli immobili interessano un'area di estensione maggiore a 5.000 mq, si è provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica che qui si unisce.
- **Bene N° 11** - Unità collabente ubicato a Curtatone (MN) - Strada Santa
Unità immobiliare soppressa.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 20.000,00

LOTTO 6

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne
Abitazione - Fg. 5 - mapp. 8 - sub. 1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 8, Sub. 1, Categoria A3, Graffato 62/3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dato che la totalità degli immobili interessano un'area di estensione maggiore a 5.000 mq, si è provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica che qui si unisce. E' utile segnalare che dal detto CDU è emerso che l'area che accoglie l'intero Lotto 7, ad esclusione del solo mappale 144, è inserito nell'ambito attuativo ATEC 101 che prevede la riconversione dell'allevamento suinicolo coordinato con la procedura espropriativa dell'autostrada Mantova-Cremona.
- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne
Abitazione - Fg. 5 - mapp. 62 - sub. 2
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 62, Sub. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dato che la totalità degli immobili interessano un'area di estensione maggiore a 5.000 mq, si è provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica che qui si unisce. E' utile segnalare che dal detto CDU è emerso che l'area che accoglie l'intero Lotto 7, ad esclusione del solo mappale 144, è inserito nell'ambito attuativo ATEC 101 che prevede la riconversione dell'allevamento suinicolo coordinato con la procedura espropriativa dell'autostrada Mantova-Cremona.
- **Bene N° 14** - Complesso immobiliare ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne
Complesso di fabbricati agricoli - Fg. 5 - mapp. 8 - sub. 5
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 8, Sub. 5, Categoria D10, Graffato 61/1, 62/7, 63/1 ecc
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dato che la totalità degli immobili interessano un'area di estensione maggiore a 5.000 mq, si è provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica che qui si unisce. E' utile segnalare che dal detto CDU è emerso che l'area che accoglie l'intero Lotto 7, ad esclusione del solo mappale 144, è inserito nell'ambito attuativo ATEC 101 che prevede la riconversione dell'allevamento suinicolo coordinato con la procedura espropriativa dell'autostrada Mantova-Cremona.
- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne
Abitazione - Fg. 5 - mapp. 8 - sub. 4
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 8, Sub. 4, Categoria A3, Graffato 88/3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dato che la totalità degli immobili interessano un'area di estensione maggiore a 5.000 mq, si è provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica che qui si unisce. E' utile segnalare che dal detto CDU è emerso che l'area che accoglie l'intero Lotto 7, ad esclusione del solo mappale 144, è inserito nell'ambito attuativo ATEC 101 che prevede la riconversione dell'allevamento suinicolo coordinato con la procedura espropriativa dell'autostrada Mantova-Cremona.
- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne
Reliquato stradale - Fg. 5 - mapp. 164
Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 164, Qualità RELIT. STRAD.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dato che la totalità degli immobili interessano un'area di estensione maggiore a 5.000 mq, si è provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica che qui si unisce. E' utile segnalare che dal detto CDU è emerso che l'area che accoglie l'intero Lotto 7, ad esclusione del solo mappale 144, è inserito nell'ambito attuativo ATEC 101 che

prevede la riconversione dell'allevamento suinicolo coordinato con la procedura espropriativa dell'autostrada Mantova-Cremona.

- **Bene N° 17** - Deposito ubicato a Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne
Vasca liquami - Fg. 5 - mapp. 144
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 144, Categoria D10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dato che la totalità degli immobili interessano un'area di estensione maggiore a 5.000 mq, si è provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica che qui si unisce.

Prezzo base d'asta: € 1.817.000,00

LOTTO 7

- **Bene N° 18** - Fabbricato civile ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante
Abitazione - Fg. 5 - mapp. 146 - sub. 1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 146, Sub. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dato che la totalità degli immobili interessano un'area di estensione maggiore a 5.000 mq, si è provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica che qui si unisce.
- **Bene N° 19** - Fabbricato civile ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante
Abitazione - Fg. 5 - mapp. 147 - sub. 1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 147, Sub. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dato che la totalità degli immobili interessano un'area di estensione maggiore a 5.000 mq, si è provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica che qui si unisce.
- **Bene N° 20** - Fabbricato civile ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante
Abitazione - Fg. 5 - mapp. 147 - sub. 2
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 147, Sub. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dato che la totalità degli immobili interessano un'area di estensione maggiore a 5.000 mq, si è provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica che qui si unisce.
- **Bene N° 21** - Fabbricato civile ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante
Abitazione - Fg. 5 - mapp. 147 - sub. 3
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 147, Sub. 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dato che la totalità degli immobili interessano un'area di estensione maggiore a 5.000 mq, si è provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica che qui si unisce.
- **Bene N° 22** - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante
Autorimessa - Fg. 5 - mapp. 146 - sub. 2
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 146, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dato che la totalità degli immobili interessano un'area di estensione maggiore a 5.000 mq, si è provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica che qui si unisce.
- **Bene N° 23** - Deposito ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante
Silos - Fg. 5 - mapp. 148
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 148, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: In considerazione che la totalità degli immobili interessavano un'area di estensione maggiore a 5.000 mq, si è provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica che qui si unisce.

- **Bene N° 24** - Complesso immobiliare ubicato a Curtatone (MN) - Strada Morante
Complesso di immobili ad uso agricolo - Fg. 5 - mapp. 139
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 139, Categoria D10, Graffato 146/3, 147/4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dato che la totalità degli immobili interessano un'area di estensione maggiore a 5.000 mq, si è provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica che qui si unisce.

Prezzo base d'asta: € 773.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 194/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 38.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato agricolo			
Ubicazione:	Curtatone (MN) - strada santa		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato agricolo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 155, Sub. 1, Categoria D10	Superficie	838,68 mq
Stato conservativo:	L'immobile versa in un cattivo stato manutentivo. Alcune porzioni di solaio risultano crollate e sono presenti numerose infiltrazioni d'acqua dal tetto.		
Descrizione:	fabbricato rurale - Fg. 5 - mapp. 155 - sub. 1		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Curtatone (MN) - strada santa		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 41, Qualità Seminativo	Superficie	310,00 mq
Descrizione:	terreno agricolo - Fg. 5 - mapp. 41		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Unità collabente			
Ubicazione:	Curtatone (MN) - strada santa		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Unità collabente Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 157, Categoria F2	Superficie	242,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile versa in avanzato stato di crollo.		
Descrizione:	Unità collabente - Fg. 5 - mapp. 157		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Unità collabente			
Ubicazione:	Curtatone (MN) - strada santa		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Unità collabente Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 156, Categoria F2	Superficie	212,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato è collabente in quanto porzione del tetto e del primo solaio risultano crollati.		
Descrizione:	abitazione - Fg. 5 - mapp. 156		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 800,00

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Curtatone (MN) - via della Francesca		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 3, Qualità pioppeto	Superficie	460,00 mq
Descrizione:	terreno agricolo - Fg. 6 - mapp. 3		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Terreno in comproprietà con parte non eseguita.		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 390.000,00

Bene N° 6 - Villa			
Ubicazione:	Curtatone (MN) - SS10 Padana Inferiore		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 154, Sub. 3, Categoria A8, Graffato mapp. 544/1	Superficie	818,32 mq
Stato conservativo:	L'immobile versa in un buono stato conservativo. Durante il sopralluogo si è preso atto di qualche piccola infiltrazione d'acqua nel vano scala, di qualche perdita in corrispondenza di condutture passanti nell'autorimessa e di infiltrazioni d'acqua sui balconi esterni.		
Descrizione:	Villa - Fg. 6 - mapp. 154 - sub. 3		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 7 - Garage			
Ubicazione:	Curtatone (MN) - SS10 Padana Inferiore		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 154, Sub. 2, Categoria C6		
Descrizione:	Autorimessa - Fg. 6 - mapp. 154 - sub. 2		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 200,00

Bene N° 8 - Terreno			
Ubicazione:	Curtatone (MN) - Strada Provinciale Viadana		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 676, Qualità Seminativo	Superficie	60,00 mq
Descrizione:	Terreno - Fg. 42 - mapp. 676		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 20.000,00

Bene N° 9 - Fabbricato agricolo			
Ubicazione:	Curtatone (MN) - Strada Santa		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato agricolo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 140, Sub. 3, Categoria C2	Superficie	438,47 mq
Stato conservativo:	Il deposito versa in un cattivo stato manutentivo.		
Descrizione:	Fabbricato agricolo - Fg. 20 - mapp. 140 - sub. 3		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 10 - Unità collabente			
Ubicazione:	Curtatone (MN) - Strada Santa		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Unità collabente Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 138, Sub. 3, Categoria F2	Superficie	236,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi di unità collabente con porzione di copertura crollata.		
Descrizione:	Unità collabente - Fg. 20 - mapp. 138 - sub. 3		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 11 - Unità collabente			
Ubicazione:	Curtatone (MN) - Strada Santa		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Unità collabente		
Descrizione:	Unità immobiliare soppressa.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.817.000,00

Bene N° 12 - Appartamento			
Ubicazione:	Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 8, Sub. 1, Categoria A3, Graffato 62/3	Superficie	132,92 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare versa in un pessimo stato conservativo e sono presenti importanti infiltrazioni d'acqua dalla soprastante terrazza, non sussistono le condizioni di salubrità dei luoghi.		
Descrizione:	Abitazione - Fg. 5 - mapp. 8 - sub. 1		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 13 - Appartamento			
Ubicazione:	Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 62, Sub. 2, Categoria A3	Superficie	103,76 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare versava in un discreto stato conservativo e non si segnalano particolari problematiche.		
Descrizione:	Abitazione - Fg. 5 - mapp. 62 - sub. 2		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 14 - Complesso immobiliare			
Ubicazione:	Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Complesso immobiliare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 8, Sub. 5, Categoria D10, Graffato 61/1, 62/7, 63/1 ecc	Superficie	12434,04 mq
Stato conservativo:	Gli immobili che compongono il complesso immobiliare versano in un cattivo stato manutentivo e sono necessari numerosi interventi di manutenzione.		
Descrizione:	Complesso di fabbricati agricoli - Fg. 5 - mapp. 8 - sub. 5		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 15 - Appartamento			
Ubicazione:	Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 8, Sub. 4, Categoria A3, Graffato 88/3	Superficie	125,98 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare versa in un pessimo stato conservativo e sono presenti notevoli infiltrazioni d'acqua dal tetto. Ad oggi l'immobile non può considerarsi agibile ed abitabile.		
Descrizione:	Abitazione - Fg. 5 - mapp. 8 - sub. 4		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 16 - Terreno			
Ubicazione:	Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 164, Qualità RELIT. STRAD.	Superficie	55,00 mq
Descrizione:	Reliquato stradale - Fg. 5 - mapp. 164		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il complesso immobiliare che contiene l'unità in esame è tutt'ora utilizzato dall'esecutato.		

Bene N° 17 - Deposito			
Ubicazione:	Curtatone (MN) - Strada vicinale Osanne		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 144, Categoria D10	Superficie	4815,00 mq
Descrizione:	Vasca liquami - Fg. 5 - mapp. 144		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 773.000,00

Bene N° 18 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Curtatone (MN) - Strada Morante		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 146, Sub. 1, Categoria A3	Superficie	393,44 mq
Stato conservativo:	L'immobile versa in un discreto stato conservativo e non si segnalano particolari problematiche.		
Descrizione:	Abitazione - Fg. 5 - mapp. 146 - sub. 1		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 19 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Curtatone (MN) - Strada Morante		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 147, Sub. 1, Categoria A3	Superficie	123,48 mq
Stato conservativo:	L'abitazione versa in un cattivo stato manutentivo e sono evidenti i segni di risalita capillare di umidità.		
Descrizione:	Abitazione - Fg. 5 - mapp. 147 - sub. 1		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 20 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Curtatone (MN) - Strada Morante		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 147, Sub. 2, Categoria A3	Superficie	237,70 mq
Stato conservativo:	L'immobile versa in un discreto stato conservativo, tuttavia si segnala che al piano terra diverse porzioni di intonaco sono affette da umidità da risalita.		
Descrizione:	Abitazione - Fg. 5 - mapp. 147 - sub. 2		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 21 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Curtatone (MN) - Strada Morante		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 147, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	138,18 mq
Stato conservativo:	L'immobile versa in un pessimo stato conservativo e ad oggi è utilizzato come deposito di materiali vari. Gli impianti non sono funzionanti ed il bagno non è attrezzato. Si esclude che l'immobile possa essere abitabile nelle condizioni in cui versa.		
Descrizione:	Abitazione - Fg. 5 - mapp. 147 - sub. 3		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 22 - Garage			
Ubicazione:	Curtatone (MN) - Strada Morante		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 146, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	20,16 mq

Stato conservativo:	L'autorimessa versa in un discreto stato conservativo.
Descrizione:	Autorimessa - Fg. 5 - mapp. 146 - sub. 2
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

Bene N° 23 - Deposito			
Ubicazione:	Curtatone (MN) - Strada Morante		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 148, Categoria C2	Superficie	4,48 mq
Stato conservativo:	L'immobile versa in un cattivo stato conservativo e, a detta del proprietario, non risulta più utilizzato da almeno 50 anni.		
Descrizione:	Silos - Fg. 5 - mapp. 148		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 24 - Complesso immobiliare			
Ubicazione:	Curtatone (MN) - Strada Morante		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Complesso immobiliare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 139, Categoria D10, Graffato 146/3, 147/4	Superficie	5501,95 mq
Stato conservativo:	Gli immobili che compongono il complesso immobiliare versano in un cattivo stato manutentivo e necessitano di numerosi interventi di manutenzione.		
Descrizione:	Complesso di immobili ad uso agricolo - Fg. 5 - mapp. 139		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 18/07/2023
Reg. gen. 1348 - Reg. part. 2148
Quota: 1/1
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 22/12/2023
Reg. gen. 11750 - Reg. part. 3461
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 18/07/2023
Reg. gen. 1348 - Reg. part. 2148
Quota: 1/1
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 22/12/2023
Reg. gen. 11750 - Reg. part. 3461
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 18/07/2023
Reg. gen. 1348 - Reg. part. 2148
Quota: 1/1
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 22/12/2023
Reg. gen. 11750 - Reg. part. 3461
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 18/07/2023
Reg. gen. 1348 - Reg. part. 2148
Quota: 1/1
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 22/12/2023
Reg. gen. 11750 - Reg. part. 3461
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA DELLA FRANCESCA

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 18/07/2023
Reg. gen. 1348 - Reg. part. 2148
Quota: 1/1
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 22/12/2023
Reg. gen. 11750 - Reg. part. 3461
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 6 - VILLA UBICATA A CURTATONE (MN) - SS10 PADANA INFERIORE

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 18/07/2023
Reg. gen. 1348 - Reg. part. 2148
Quota: 1/1
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 22/12/2023
Reg. gen. 11750 - Reg. part. 3461
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - SS10 PADANA INFERIORE

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 18/07/2023
Reg. gen. 1348 - Reg. part. 2148
Quota: 1/1
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 22/12/2023
Reg. gen. 11750 - Reg. part. 3461
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA PROVINCIALE VIADANA

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 18/07/2023
Reg. gen. 1348 - Reg. part. 2148
Quota: 1/1
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 22/12/2023
Reg. gen. 11750 - Reg. part. 3461
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 9 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 18/07/2023
Reg. gen. 1348 - Reg. part. 2148
Quota: 1/1
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 22/12/2023
Reg. gen. 11750 - Reg. part. 3461
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 10 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA SANTA

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 18/07/2023
Reg. gen. 1348 - Reg. part. 2148
Quota: 1/1
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 22/12/2023
Reg. gen. 11750 - Reg. part. 3461
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

Iscrizioni

- **ipoteca della riscossione** derivante da NN
Iscritto a Mantova il 14/03/2016
Reg. gen. 360 - Reg. part. 997/6416
Quota: 1/1
Importo: € 48.176,88
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 18/07/2023
Reg. gen. 1348 - Reg. part. 2148
Quota: 1/1
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 22/12/2023
Reg. gen. 11750 - Reg. part. 3461
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 18/07/2023
Reg. gen. 1348 - Reg. part. 2148
Quota: 1/1
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 22/12/2023
Reg. gen. 11750 - Reg. part. 3461
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 14 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 18/07/2023
Reg. gen. 1348 - Reg. part. 2148
Quota: 1/1
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 22/12/2023
Reg. gen. 11750 - Reg. part. 3461
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 18/07/2023
Reg. gen. 1348 - Reg. part. 2148
Quota: 1/1
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 22/12/2023
Reg. gen. 11750 - Reg. part. 3461
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 18/07/2023
Reg. gen. 1348 - Reg. part. 2148
Quota: 1/1
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 22/12/2023
Reg. gen. 11750 - Reg. part. 3461
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 17 - DEPOSITO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA VICINALE OSANNE

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 18/07/2023
Reg. gen. 1348 - Reg. part. 2148
Quota: 1/1
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 22/12/2023
Reg. gen. 11750 - Reg. part. 3461
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 18 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 18/07/2023
Reg. gen. 1348 - Reg. part. 2148
Quota: 1/1
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 22/12/2023
Reg. gen. 11750 - Reg. part. 3461
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 19 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 18/07/2023
Reg. gen. 1348 - Reg. part. 2148
Quota: 1/1
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 22/12/2023
Reg. gen. 11750 - Reg. part. 3461
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 20 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 18/07/2023
Reg. gen. 1348 - Reg. part. 2148
Quota: 1/1
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 22/12/2023
Reg. gen. 11750 - Reg. part. 3461
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 21 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 18/07/2023
Reg. gen. 1348 - Reg. part. 2148
Quota: 1/1
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 22/12/2023
Reg. gen. 11750 - Reg. part. 3461
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 18/07/2023
Reg. gen. 1348 - Reg. part. 2148
Quota: 1/1
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 22/12/2023
Reg. gen. 11750 - Reg. part. 3461
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 23 - DEPOSITO UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 18/07/2023
Reg. gen. 1348 - Reg. part. 2148
Quota: 1/1
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 22/12/2023
Reg. gen. 11750 - Reg. part. 3461
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 24 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CURTATONE (MN) - STRADA MORANTE

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Mantova il 18/07/2023
Reg. gen. 1348 - Reg. part. 2148
Quota: 1/1
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 22/12/2023
Reg. gen. 11750 - Reg. part. 3461
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Ing. Amerigo Berto
Via Solferino e San Martino, 21
46100 – MANTOVA
Tel e Fax 0376/366832
e-MAIL amerigoberto@gmail.com

Mantova, 06.11.2024

OGGETTO: Tribunale di Mantova – Esecuzione Immobiliare n° 194/2024

INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA

Con la presente per rispondere alla richiesta pervenuta in data 01.10.2024 ed in particolare “... manda all’esperto di precisare il giudizio di congruità o meno del canone di in relazione a quanto evidenziato oggi in udienza...”.

Risposta:

Si conferma quanto indicato in perizia ovvero che un congruo canone di locazione, per gli immobili di cui ai LOTTI 5, 6 e 7, è compreso tra i 4.000,00 € ed i 5.000,00 € mensili.

A tal proposito si evidenzia che il canone di locazione è strettamente legato al valore degli immobili, valore che a sua volta è stato ricavato con il metodo del “più probabile costo di ricostruzione”. Il metodo adottato tiene quindi conto dello stato conservativo dei fabbricati e prescinde dall’effettivo uso degli stessi.

Quanto alle “spese per l’adeguamento dell’allevamento che rendono il canone congruo” segnalo due aspetti importanti:

- le spese devono essere adeguatamente dimostrate da documentazione contabile;
- l’art. 1592 c.c. cita: “*salvo disposizioni particolari della legge o degli usi, il conduttore non ha diritto a indennità per i miglioramenti apportati alla cosa locata. Se però vi è stato il consenso del locatore, questi è tenuto a pagare un’indennità corrispondente alla minor somma tra l’importo della spesa e il valore del risultato utile al tempo della riconsegna*”. Per la determinazione dell’indennità risulta necessario acquisire adeguata documentazione contabile.

Distinti saluti
Ing. Amerigo Berto

