

---

# TRIBUNALE DI MANTOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lipreri Arturo, nell'Esecuzione Immobiliare 13/2025 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

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

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

## SOMMARIO

---

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Lotto 1.....	6
Descrizione .....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
Titolarità .....	7
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Dati Catastali .....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali .....	9
Formalità pregiudizievoli .....	10
Regolarità edilizia .....	11
Lotto 2.....	12
Descrizione .....	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità .....	13
Confini .....	14
Consistenza .....	14
Dati Catastali .....	14
Servitù, censo, livello, usi civici .....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione .....	15
Provenienze Ventennali .....	15
Formalità pregiudizievoli .....	16
Regolarità edilizia .....	16
Lotto 3.....	18
Descrizione .....	19
Completezza documentazione ex art. 567.....	19
Titolarità .....	19
Confini .....	20
Consistenza.....	20
Dati Catastali .....	20
Servitù, censo, livello, usi civici.....	21

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Stato di occupazione .....	21
Provenienze Ventennali .....	21
Formalità pregiudizievoli .....	22
Regolarità edilizia .....	22
<b>Lotto 4</b> .....	<b>24</b>
Descrizione .....	25
Completezza documentazione ex art. 567.....	25
Titolarità .....	25
Confini .....	26
Consistenza .....	26
Dati Catastali .....	26
Servitù, censo, livello, usi civici .....	27
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	27
Stato di occupazione .....	27
Provenienze Ventennali .....	27
Formalità pregiudizievoli .....	28
Regolarità edilizia .....	28
<b>Lotto 5</b> .....	<b>30</b>
Descrizione .....	31
Completezza documentazione ex art. 567.....	31
Titolarità .....	31
Confini .....	32
Consistenza .....	32
Dati Catastali .....	32
Servitù, censo, livello, usi civici .....	32
Stato di occupazione .....	33
Provenienze Ventennali .....	33
Formalità pregiudizievoli .....	33
<b>Stima / Formazione lotti</b> .....	<b>35</b>
<b>Lotto 1</b> .....	<b>35</b>
<b>Lotto 2</b> .....	<b>35</b>
<b>Lotto 3</b> .....	<b>36</b>
<b>Lotto 4</b> .....	<b>37</b>
<b>Lotto 5</b> .....	<b>37</b>
<b>Riepilogo bando d'asta</b> .....	<b>40</b>
<b>Lotto 1</b> .....	<b>40</b>
<b>Lotto 2</b> .....	<b>40</b>

<b>Lotto 3</b> .....	40
<b>Lotto 4</b> .....	40
<b>Lotto 5</b> .....	40
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 13/2025 del R.G.E. ....	42
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 85.000,00</b> .....	42
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 43.500,00</b> .....	42
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 25.000,00</b> .....	43
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 31.000,00</b> .....	43
<b>Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 9.000,00</b> .....	43
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	45
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Ceresara (MN) - Via Testa 12/A.....	45
<b>Bene N° 2</b> - Unità collabente ubicato a Ceresara (MN) - Via Testa 12.....	45
<b>Bene N° 3</b> - Deposito ubicato a Ceresara (MN) - Via Testa 12 .....	45
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Ceresara (MN) - Via Testa 12 .....	46
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Ceresara (MN) - Via Testa 12.....	46

## INCARICO

---

All'udienza del 07/02/2025, il sottoscritto Geom. Lipreri Arturo, con studio in Strada Spinosa, 1/B7 - 46047 - Porto Mantovano (MN), email arturo.lipreri@gmail.com, PEC arturo.lipreri@geopec.it, Tel. 0376 392160, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ceresara (MN) - Via Testa 12/A
- **Bene N° 2** - Unità collabente ubicato a Ceresara (MN) - Via Testa 12
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Ceresara (MN) - Via Testa 12
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Ceresara (MN) - Via Testa 12
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Ceresara (MN) - Via Testa 12

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ceresara (MN) - Via Testa 12/A

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di abitazione di tipo economico situata al piano terra, primo e secondo in zona periferica.

L'immobile è così articolato:

- Piano Terra (H utile mt. 3,00) composto da un ingresso di mq. 12,64, un corridoio di mq. 4,63, una cucina/soggiorno di mq. 19,01, un disbrigo di mq. 14,40, un corridoio di mq. 4,66, un w.c. di mq. 4,24, un bagno di mq. 6,27, una letto di mq. 17,32 e un'altra letto di mq. 11,70;
- Piano Primo (H utile mt. 3,00) composto da un corridoio di mq. 4,95, una letto di mq. 19,02, un locale guardaroba di mq. 13,10, un corridoio di mq. 4,69, un w.c. di mq. 4,21, un bagno di mq. 6,42, una letto di mq. 17,37 e un'altra letto di mq. 13,81;
- Piano Secondo (H media mt. 3,25) composto da una soffitta di mq. 96,85.

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.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 14/04/2025.

Custode delle chiavi: SOVEMO

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

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

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

## CONFINI

A NORD e a SUD mappale 43 sub. 3 (area cortiva comune), a EST mappale 123 e a OVEST mappale 43 sub. 4

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	185,93 mq	250,67 mq	1	250,67 mq	3,00 m	T-1
Soffitta	96,85 mq	109,52 mq	0,3	32,86 mq	3,25 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>283,53 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>283,53 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	43	1		A3	1	11.5	301 mq	314,78 €	T-1-2	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non si conferma la corrispondenza catastale in quanto sono state apportate modifiche interne ai tavolati e quindi si è dovuto aggiornare la situazione reale con il nuovo DOCFA n. MN0050521 del 28.05.2025, Il nuovo DOCFA ha sostituito il precedente accatastamento che era così censito al foglio n. 3 mappale n. 43 sub. 1 vani 10 R.C. € 273,72.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Esiste l'area comune censita al foglio 3 di Ceresara mappale 43 sub. 3 comune ai sub. 1 - 4 del mappale 43 e ai sub. 1 - 2 del mappale 71, ed è gravata da servitù di passaggio a favore dei mappali 121 - 123 e 160.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### FINITURE INTERNE ORDINARIE

Pavimenti in monocottura, pareti e soffitti tinteggiati, porte interne in legno e metallo, serramenti esterni in legno con vetro singolo, bancali in cemento.

### IMPIANTI

Impianto elettrico è autonomo ma non funzionante con il contatore installato all'ingresso dell'abitazione.

L'impianto di riscaldamento è a gas di rete autonomo ma non funzionante con la caldaia semidistrutta installata nel fabbricato collabente.

L'impianto idrico è autonomo e allacciato al pozzo privato con l'autoclave installata nel fabbricato collabente.

Lo stato dell'abitazione è in pessime condizioni di salubrità, si nota risalita di umidità in quasi tutte le stanze, infiltrazioni di acqua piovana dal tetto con una trave portante in legno, al secondo piano, messa in sicurezza in quanto parte crollata dovuta alla continua infiltrazione di acqua piovana dal tetto.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/09/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Federicì Paolo	14/09/2025	43580	12906

		Angelo			
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Castiglione delle Stiviere	22/09/2005	5092	2935
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Castiglione delle Stiviere aggiornate al 23/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 22/09/2005  
Reg. gen. 5093 - Reg. part. 1306  
Importo: € 360.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 23/01/2025  
Reg. gen. 269 - Reg. part. 193  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'indagine eseguita il 30/04/2025, dall'accesso atti del comune di Ceresara, ha evidenziato che per il fabbricato non sono state rilasciate Concessioni Edilizie, dall'atto di compravendita è stato dichiarato che la costruzione è antecedente al 01/09/1967.

### ***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.

Lo stato attuale dell'abitazione non corrisponde alla planimetria catastale in banca dati.

Le modifiche apportate alla planimetria catastale consistono in:

Piano Terra:

- 1) istituzione di canna fumaria;
- 2) modifiche ai tavolati interni con relative porte;
- 3) apertura di finestrello che divide la zona disbrigo dalla cucina/soggiorno;
- 4) apertura di nicchia, nel muro portante che divide l'ingresso dalla cucina/soggiorno;
- 5) creazione di nuovo w.c.;
- 6) creazione di armadio a muro nella camera letto di mq. 11,70.

Piano Primo:

- 1) modifiche ai tavolati interni con relative porte;
- 2) apertura di finestrello che divide il locale guardaroba dalla camera letto;
- 3) creazione di nuovo w.c.;
- 4) creazione di armadio a muro nella camera letto di mq. 13,81.

Piano Secondo:

- 1) creazione di tre pilastri in muratura. (Vedi allegato planimetria gialli e rossi)

Dette modifiche devono essere regolarizzate tramite la presentazione di SCIA IN SANATORIA con un costo per la presentazione della pratica di € 2.500,00 + IVA di legge, un'oblazione da versare al comune di Ceresara di € 516,00 + diritti di segreteria di € 75,00 e stesura di valutazione della sicurezza con rilascio di certificato di idoneità statica da redigere tramite un tecnico strutturista per una spesa di € 1.500,00 + IVA di legge.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Unità collabente ubicato a Ceresara (MN) - Via Testa 12

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di locali di deposito situati al piano terra e primo in zona periferica.

L'immobile è così articolato:

- Piano Terra composto da ex officina, ex portici, ex stalla ex porcile, i locali sono in stato di degrado e pericolanti e formano una superficie lorda di mq. 434,60;
- Piano Primo composto da ex portici ed ex fienile, sono completamente in stato di degrado con la mancanza del tetto.

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.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 14/04/2025.

Custode delle chiavi: SOVEMO

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

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

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

## CONFINI

A NORD, SUD e a OVEST mappale 43 sub. 3 (area cortiva comune), a EST mappale 43 sub. 1

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	434,60 mq	434,60 mq	1	434,60 mq	7,20 m	T-1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>434,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>434,60 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	43	4		F2					T-1	

### *Corrispondenza catastale*

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non esiste corrispondenza catastale fra la planimetria depositata al catasto e lo stato dei luoghi, ma essendo il fabbricato collabente (inagibile sotto l'aspetto della sicurezza statica) si è provveduto alla presentazione del nuovo DOCFA del 19.06.2025 (vedi allegato). Il nuovo DOCFA ha sostituito il precedente accatastamento censito al foglio n. 3 mappale n. 43 sub. 2 graffato al mappale 71

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Esiste l'area comune censita al foglio 3 di Ceresara mappale 43 sub. 3 comune ai sub. 1 - 4 del mappale 43 e ai sub. 1 - 2 del mappale 71, ed è gravata da servitù di passaggio a favore dei mappali 121 - 123 e 160.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è in grande stato di abbandono, con mancanza del tetto, mancanza di tutti gli impianti e quindi è da ritenersi inagibile.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/09/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Federicì Paolo Angelo	14/09/2025	43580	12906
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Castiglione delle Stiviere	22/09/2005	5092	2935
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Castiglione delle Stiviere aggiornate al 23/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 22/09/2005  
Reg. gen. 5093 - Reg. part. 1306  
Importo: € 360.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### *Trascrizioni*

- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 23/01/2025  
Reg. gen. 269 - Reg. part. 193  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'indagine eseguita il 30.04.2025, dall'accesso atti del comune di Ceresara, ha evidenziato che per il fabbricato è stata rilasciata la Licenza di Costruzione n. 09/1969 di P.E. del 19.09.1969 per costruzione stalla, tettoia, concimaia ecc., e successivamente la Licenza di Costruzione n. 9 del Registro Costruzione del 16.03.1973 per la sistemazione di stalla e costruzione di n. 2 pollai.

### ***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.

Essendo il fabbricato collabente, cioè inagibile, per la sua regolarizzazione edilizia si dovrà presentare, al Comune di Ceresara, la richiesta del Permesso di Costruire per intervento di ristrutturazione edilizia soggetta al pagamento degli oneri Comunali quantificati in circa € 5.000,00, spese per la pratica edilizia circa € 4.000,00 + IVA di Legge e Pratica cementi armati con calcoli strutturali e rilascio del Certificato di Idoneità Statica quantificati in € 3.000,00 + IVA di Legge.

## LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Ceresara (MN) - Via Testa 12

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di locali di deposito situati in zona periferica.

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.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 14/04/2025.

Custode delle chiavi: SOVEMO

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

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

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

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

## CONFINI

NORD mappale 43 sub. 3, a EST mappale 71 sub. 2 e fosso, a SUD mappale 129 e a OVEST mappale 43 sub. 3 (area cortiva comune) e fosso

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	102,00 mq	124,25 mq	0,5	62,13 mq	2,90 m	T
Balcone	1,52 mq	1,52 mq	0,5	0,76 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>62,89 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>62,89 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	71	1		C2	1	102	121 mq	68,48 €	T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non esiste corrispondenza catastale fra la planimetria depositata al catasto e lo stato dei luoghi, e quindi si è provveduto alla presentazione del nuovo DOCFA del 19.06.2025 (vedi allegato). Il nuovo DOCFA ha sostituito il precedente accatastamento censito al foglio n. 3 mappale n. 43 sub. 2 graffato al mappale 71

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Esiste l'area comune censita al foglio 3 di Ceresara mappale 43 sub. 3 comune ai sub. 1 - 4 del mappale 43 e ai sub. 1 - 2 del mappale 71, ed è gravata da servitù di passaggio a favore dei mappali 121 - 123 e 160.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è in grande stato di abbandono, con mancanza di tutti gli impianti, dei serramenti interni ed esterni, degli intonaci esterni, sono stati eseguiti gli intonaci interni, i pavimenti e i rivestimenti dei futuri bagni e quindi attualmente è da considerarsi come locali di deposito.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/09/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Federicì Paolo Angelo	14/09/2025	43580	12906
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Castiglione delle Stiviere	22/09/2005	5092	2935
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Castiglione delle Stiviere aggiornate al 23/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 22/09/2005  
Reg. gen. 5093 - Reg. part. 1306  
Importo: € 360.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### *Trascrizioni*

- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 23/01/2025  
Reg. gen. 269 - Reg. part. 193  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'indagine eseguita il 30.04.2025, dall'accesso atti del comune di Ceresara, ha evidenziato che per il fabbricato non è stata rilasciata nessuna Licenza di Costruzione.

### *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.

Facendo riferimento alla precedente planimetria catastale censita al foglio n. 3 mappale n. 43 sub. 2 graffato al mappale n. 71 il fabbricato aveva la destinazione di barchessa. Avendolo trasformato senza autorizzazioni edilizie in locali di deposito e successivamente dovendolo trasformare in abitazione, per la sua regolarizzazione edilizia si dovrà presentare, al Comune di Ceresara, la richiesta del Permesso di Costruire Convenzionato. In base alla Zona E3 Art. 32 è ammesso l'ampliamento del 20% sul volume esistente soggetto al pagamento del doppio di tutti gli oneri Comunali, da quantificare all'atto della presentazione della pratica, spese tecniche per la pratica edilizia circa € 5.000,00 + IVA di Legge e Pratica cementi armati con calcoli strutturali e rilascio del Certificato di Idoneità Statica quantificati in € 4.000,00 + IVA di Legge

## LOTTO 4

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Ceresara (MN) - Via Testa 12

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di locali di deposito situati in zona periferica.

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.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 14/04/2025.

Custode delle chiavi: SOVEMO

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

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

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

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

## CONFINI

NORD e a EST mappale 43 sub. 3, a SUD mappale 129 e fosso e a OVEST mappale 71 sub. 1 e vuoto su cortile (mappale 43 sub. 3)

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	110,00 mq	133,00 mq	0,5	66,50 mq	2,90 m	T-1
Balconi	21,11 mq	21,11 mq	0,5	10,55 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>77,05 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>77,05 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	71	2		C2	1	110	138 mq	73,85 €	T-1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non esiste corrispondenza catastale fra la planimetria depositata al catasto e lo stato dei luoghi, e quindi si è provveduto alla presentazione del nuovo DOCFA del 19.06.2025 (vedi allegato). Il nuovo DOCFA ha sostituito il precedente accatastamento del foglio n. 3 mappale n. 43 sub. 2 graffato al mappale 71

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Esiste l'area comune censita al foglio 3 di Ceresara mappale 43 sub. 3 comune ai sub. 1 - 4 del mappale 43 e ai sub. 1 - 2 del mappale 71, ed è gravata da servitù di passaggio a favore dei mappali 121 - 123 e 160.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile è in grande stato di abbandono, con mancanza di tutti gli impianti, dei serramenti interni ed esterni, degli intonaci esterni, sono stati eseguiti gli intonaci interni, i pavimenti e i rivestimenti dei futuri bagni e quindi attualmente è da considerarsi come locali di deposito.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/09/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Federicì Paolo Angelo	14/09/2025	43580	12906
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Castiglione delle Stiviere	22/09/2005	5092	2935
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Castiglione delle Stiviere aggiornate al 23/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 22/09/2005  
Reg. gen. 5093 - Reg. part. 1306  
Importo: € 360.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### *Trascrizioni*

- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 23/01/2025  
Reg. gen. 269 - Reg. part. 193  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'indagine eseguita il 30.04.2025, dall'accesso atti del comune di Ceresara, ha evidenziato che per il fabbricato non è stata rilasciata nessuna Licenza di Costruzione.

### *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.

Facendo riferimento alla precedente planimetria catastale censita al foglio n. 3 mappale n. 43 sub. 2 graffato al mappale n. 71 il fabbricato aveva la destinazione di barchessa. Avendolo trasformato in locali di deposito e successivamente dovendolo trasformare in abitazione, per la sua regolarizzazione edilizia si dovrà presentare, al Comune di Ceresara, la richiesta del Permesso di Costruire Convenzionato. In base alla Zona E3 Art. 32 è ammesso l'ampliamento del 20% sul volume esistente soggetto al pagamento del doppio di tutti gli oneri Comunali, da quantificare all'atto della presentazione, spese tecniche per la pratica edilizia circa € 5.000,00 + IVA di Legge e Pratica cementi armati con calcoli strutturali e rilascio del Certificato di Idoneità Statica quantificati in € 4.000,00 + IVA di Legge

## LOTTO 5

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Ceresara (MN) - Via Testa 12

## DESCRIZIONE

---

Prato Irriguo

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.

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

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

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

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

## CONFINI

NORD mappale 40, a EST mappale 119, a SUD mappale 43 sub. 3 (area cortiva comune) e a OVEST mappale 153

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Prato irriguo	1813,00 mq	1813,00 mq	1	1813,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1813,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1813,00 mq</b>		

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	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
3	152				Prato irriguo	2	00 18 13 mq	16,85 €	15,45 €	

### **Corrispondenza catastale**

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

Esiste corrispondenza catastale fra la visura depositata al catasto e lo stato dei luoghi

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Esiste l'area comune censita al foglio 3 di Ceresara mappale 43 sub. 3 comune ai sub. 1 - 4 del mappale 43 e ai sub. 1 - 2 del mappale 71, ed è gravata da servitù di passaggio a favore dei mappali 121 - 123 e 160.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/09/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Federicì Paolo Angelo	14/09/2025	43580	12906
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Castiglione delle Stiviere	22/09/2005	5092	2935
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Castiglione delle Stiviere aggiornate al 23/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 22/09/2005  
Reg. gen. 5093 - Reg. part. 1306  
Importo: € 360.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 23/01/2025  
Reg. gen. 269 - Reg. part. 193  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ceresara (MN) - Via Testa 12/A  
Trattasi di abitazione di tipo economico situata al piano terra, primo e secondo in zona periferica. L'immobile è così articolato: - Piano Terra (H utile mt. 3,00) composto da un ingresso di mq. 12,64, un corridoio di mq. 4,63, una cucina/soggiorno di mq. 19,01, un disbrigo di mq. 14,40, un corridoio di mq. 4,66, un w.c. di mq. 4,24, un bagno di mq. 6,27, una letto di mq. 17,32 e un'altra letto di mq. 11,70; - Piano Primo (H utile mt. 3,00) composto da un corridoio di mq. 4,95, una letto di mq. 19,02, un locale guardaroba di mq. 13,10, un corridoio di mq. 4,69, un w.c. di mq. 4,21, un bagno di mq. 6,42, una letto di mq. 17,37 e un'altra letto di mq. 13,81; - Piano Secondo (H media mt. 3,25) composto da una soffitta di mq. 96,85.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 43, Sub. 1, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 85.059,00  
Stima degli immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, in base ai più probabili valori unitari correnti sul mercato, sia delle aree considerate al netto, che dei fabbricati considerati invece al lordo delle murature come d'uso

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile Ceresara (MN) - Via Testa 12/A	283,53 mq	300,00 €/mq	€ 85.059,00	100,00%	€ 85.059,00
				Valore di stima:	€ 85.059,00

Valore di stima: € 85.059,00

**Valore finale di stima: € 85.000,00**

### LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Unità collabente ubicato a Ceresara (MN) - Via Testa 12  
Trattasi di locali di deposito situati al piano terra e primo in zona periferica. L'immobile è così articolato: - Piano Terra composto da ex officina, ex portici, ex stalla ex porcile, i locali sono in stato di degrado e pericolanti e formano una superficie lorda di mq. 434,60; - Piano Primo composto da ex portici ed ex fienile, sono completamente in stato di degrado con la mancanza del tetto.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 43, Sub. 4, Categoria F2

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

Valore di stima del bene: € 43.460,00

Stima degli immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, in base ai più probabili valori unitari correnti sul mercato, sia delle aree considerate al netto, che dei fabbricati considerati invece al lordo delle murature come d'uso

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Unità collabente Ceresara (MN) - Via Testa 12	434,60 mq	100,00 €/mq	€ 43.460,00	100,00%	€ 43.460,00
				Valore di stima:	€ 43.460,00

Valore di stima: € 43.460,00

**Valore finale di stima: € 43.500,00**

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Ceresara (MN) - Via Testa 12

Trattasi di locali di deposito situati in zona periferica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 71, Sub. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 25.156,00

Stima degli immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, in base ai più probabili valori unitari correnti sul mercato, sia delle aree considerate al netto, che dei fabbricati considerati invece al lordo delle murature come d'uso

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Deposito Ceresara (MN) - Via Testa 12	62,89 mq	400,00 €/mq	€ 25.156,00	100,00%	€ 25.156,00
				Valore di stima:	€ 25.156,00

Valore di stima: € 25.156,00

**Valore finale di stima: € 25.000,00**

## LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Ceresara (MN) - Via Testa 12  
Trattasi di locali di deposito situati in zona periferica.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 71, Sub. 2, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 30.820,00  
Stima degli immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, in base ai più probabili valori unitari correnti sul mercato, sia delle aree considerate al netto, che dei fabbricati considerati invece al lordo delle murature come d'uso

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Deposito Ceresara (MN) - Via Testa 12	77,05 mq	400,00 €/mq	€ 30.820,00	100,00%	€ 30.820,00
				Valore di stima:	€ 30.820,00

Valore di stima: € 30.820,00

**Valore finale di stima: € 31.000,00**

## LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Ceresara (MN) - Via Testa 12  
Prato Irriguo  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 152, Qualità Prato irriguo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 9.065,00  
Stima degli immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, in base ai più probabili valori unitari correnti sul mercato, sia delle aree considerate al netto, che dei fabbricati considerati invece al lordo delle murature come d'uso

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Terreno Ceresara (MN) - Via Testa 12	1813,00 mq	5,00 €/mq	€ 9.065,00	100,00%	€ 9.065,00
				Valore di stima:	€ 9.065,00

Valore di stima: € 9.065,00

**Valore finale di stima: € 9.000,00**

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.

Porto Mantovano, li 01/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Lipreri Arturo

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - Lotto 1 - Foto
- ✓ Altri allegati - Lotto 1 - Visura e scheda catastale
- ✓ Altri allegati - Lotto 1 - DOCFA
- ✓ Altri allegati - Lotto 1 - Planimetria gialli e rossi
- ✓ Altri allegati - Lotto 1 - Estratto di mappa
- ✓ Altri allegati - Lotto 2 - Estratto di mappa
- ✓ Altri allegati - Lotto 2 - Foto
- ✓ Altri allegati - Lotto 2 - Visura con elaborato planimetrico
- ✓ Altri allegati - Lotto 2 - DOCFA e Tipo Mappale
- ✓ Altri allegati - Lotto 2 - Concessione Edilizia
- ✓ Altri allegati - Lotto 3 - Estratto di mappa
- ✓ Altri allegati - Lotto 3 - Foto
- ✓ Altri allegati - Lotto 3 - Visura e scheda catastale
- ✓ Altri allegati - Lotto 3 - Planimetria con gialli e rossi
- ✓ Altri allegati - Lotto 3 - DOCFA e Tipo Mappale
- ✓ Altri allegati - Lotto 4 - Estratto di mappa
- ✓ Altri allegati - Lotto 4 - Foto

- ✓ Altri allegati - Lotto 4 - Visura e scheda catastale
- ✓ Altri allegati - Lotto 4 - Planimetria con gialli e rossi
- ✓ Altri allegati - Lotto 4 - DOCFA e Tipo Mappale
- ✓ Altri allegati - Lotto 5 - Estratto di mappa
- ✓ Altri allegati - Lotto 5 - Foto
- ✓ Altri allegati - Lotto 5 - Visura Catastale
- ✓ Altri allegati - Lotto 5 - Certificato di destinazione urbanistica

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ceresara (MN) - Via Testa 12/A  
Trattasi di abitazione di tipo economico situata al piano terra, primo e secondo in zona periferica. L'immobile è così articolato: - Piano Terra (H utile mt. 3,00) composto da un ingresso di mq. 12,64, un corridoio di mq. 4,63, una cucina/soggiorno di mq. 19,01, un disbrigo di mq. 14,40, un corridoio di mq. 4,66, un w.c. di mq. 4,24, un bagno di mq. 6,27, una letto di mq. 17,32 e un'altra letto di mq. 11,70; - Piano Primo (H utile mt. 3,00) composto da un corridoio di mq. 4,95, una letto di mq. 19,02, un locale guardaroba di mq. 13,10, un corridoio di mq. 4,69, un w.c. di mq. 4,21, un bagno di mq. 6,42, una letto di mq. 17,37 e un'altra letto di mq. 13,81; - Piano Secondo (H media mt. 3,25) composto da una soffitta di mq. 96,85.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 43, Sub. 1, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 85.000,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Unità collabente ubicato a Ceresara (MN) - Via Testa 12  
Trattasi di locali di deposito situati al piano terra e primo in zona periferica. L'immobile è così articolato: - Piano Terra composto da ex officina, ex portici, ex stalla ex porcile, i locali sono in stato di degrado e pericolanti e formano una superficie lorda di mq. 434,60; - Piano Primo composto da ex portici ed ex fienile, sono completamente in stato di degrado con la mancanza del tetto.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 43, Sub. 4, Categoria F2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 43.500,00**

### LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Ceresara (MN) - Via Testa 12  
Trattasi di locali di deposito situati in zona periferica.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 71, Sub. 1, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 25.000,00**

### LOTTO 4

---

- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Ceresara (MN) - Via Testa 12  
Trattasi di locali di deposito situati in zona periferica.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 71, Sub. 2, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 31.000,00**

### LOTTO 5

---

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Ceresara (MN) - Via Testa 12  
Prato Irriguo  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 152, Qualità Prato irriguo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 9.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 13/2025 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 85.000,00**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ceresara (MN) - Via Testa 12/A		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 43, Sub. 1, Categoria A3	<b>Superficie</b>	283,53 mq
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di abitazione di tipo economico situata al piano terra, primo e secondo in zona periferica. L' immobile è così articolato: - Piano Terra (H utile mt. 3,00) composto da un ingresso di mq. 12,64, un corridoio di mq. 4,63, una cucina/soggiorno di mq. 19,01, un disbrigo di mq. 14,40, un corridoio di mq. 4,66, un w.c. di mq. 4,24, un bagno di mq. 6,27, una letto di mq. 17,32 e un'altra letto di mq. 11,70; - Piano Primo (H utile mt. 3,00) composto da un corridoio di mq. 4,95, una letto di mq. 19,02, un locale guardaroba di mq. 13,10, un corridoio di mq. 4,69, un w.c. di mq. 4,21, un bagno di mq. 6,42, una letto di mq. 17,37 e un'altra letto di mq. 13,81; - Piano Secondo (H media mt. 3,25) composto da una soffitta di mq. 96,85.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 43.500,00**

<b>Bene N° 2 - Unità collabente</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ceresara (MN) - Via Testa 12		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Unità collabente Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 43, Sub. 4, Categoria F2	<b>Superficie</b>	434,60 mq
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di locali di deposito situati al piano terra e primo in zona periferica. L' immobile è così articolato: - Piano Terra composto da ex officina, ex portici, ex stalla ex porcile, i locali sono in stato di degrado e pericolanti e formano una superficie lorda di mq. 434,60; - Piano Primo composto da ex portici ed ex fienile, sono completamente in stato di degrado con la mancanza del tetto.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 25.000,00**

Bene N° 3 - Deposito			
<b>Ubicazione:</b>	Ceresara (MN) - Via Testa 12		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 71, Sub. 1, Categoria C2	<b>Superficie</b>	62,89 mq
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di locali di deposito situati in zona periferica.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 31.000,00**

Bene N° 4 - Deposito			
<b>Ubicazione:</b>	Ceresara (MN) - Via Testa 12		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 71, Sub. 2, Categoria C2	<b>Superficie</b>	77,05 mq
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di locali di deposito situati in zona periferica.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 9.000,00**

Bene N° 5 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Ceresara (MN) - Via Testa 12		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 152, Qualità Prato irriguo	<b>Superficie</b>	1813,00 mq

<b>Descrizione:</b>	Prato Irriguo
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CERESARA (MN) - VIA TESTA 12/A

---

#### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 22/09/2005  
Reg. gen. 5093 - Reg. part. 1306  
Importo: € 360.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### *Trascrizioni*

- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 23/01/2025  
Reg. gen. 269 - Reg. part. 193  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### BENE N° 2 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A CERESARA (MN) - VIA TESTA 12

---

#### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 22/09/2005  
Reg. gen. 5093 - Reg. part. 1306  
Importo: € 360.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### *Trascrizioni*

- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 23/01/2025  
Reg. gen. 269 - Reg. part. 193  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CERESARA (MN) - VIA TESTA 12

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 22/09/2005  
Reg. gen. 5093 - Reg. part. 1306  
Importo: € 360.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 23/01/2025  
Reg. gen. 269 - Reg. part. 193  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## **BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A CERESARA (MN) - VIA TESTA 12**

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 22/09/2005  
Reg. gen. 5093 - Reg. part. 1306  
Importo: € 360.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 23/01/2025  
Reg. gen. 269 - Reg. part. 193  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CERESARA (MN) - VIA TESTA 12**

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 22/09/2005  
Reg. gen. 5093 - Reg. part. 1306  
Importo: € 360.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 23/01/2025  
Reg. gen. 269 - Reg. part. 193  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura