
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Arvati Luciano, nell'Esecuzione Immobiliare 206/2022 del R.G.E.
promossa da

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

contro

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

SOMMARIO

Incarico	13
Premessa.....	13
Descrizione	13
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Castel d'Ario (MN) - via del Progresso 4	13
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 8	14
Bene N° 3 - Capannone ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 9	14
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 9	15
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 9	15
Bene N° 6 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato	16
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato	16
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	17
Bene N° 9 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato	17
Bene N° 10 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato	17
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato	18
Bene N° 12 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato	18
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	18
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	19
Bene N° 15 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato	19
Bene N° 16 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato	20
Lotto 1	20
Completezza documentazione ex art. 567.....	20
Titolarità	20
Confini	20
Consistenza	21
Dati Catastali	21
Precisazioni.....	21
Stato conservativo	22
Parti Comuni.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Stato di occupazione	22
Provenienze Ventennali	23
Formalità pregiudizievoli	25
Normativa urbanistica	25
Regolarità edilizia	25
Vincoli od oneri condominiali.....	26

Lotto 2	26
Completezza documentazione ex art. 567	26
Titolarità	26
Confini	27
Consistenza	27
Dati Catastali	27
Precisazioni.....	28
Stato conservativo	28
Parti Comuni.....	28
Servitù, censo, livello, usi civici	28
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	28
Stato di occupazione	28
Provenienze Ventennali	29
Formalità pregiudizievoli	29
Normativa urbanistica	29
Regolarità edilizia	30
Vincoli od oneri condominiali.....	31
Lotto 3	31
Completezza documentazione ex art. 567.....	31
Bene N° 3 - Capannone ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 9	31
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 9	31
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 9	31
Titolarità	31
Bene N° 3 - Capannone ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 9	31
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 9	32
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 9	32
Confini	32
Bene N° 3 - Capannone ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 9	32
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 9	32
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 9	33
Consistenza	33
Bene N° 3 - Capannone ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 9	33
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 9	33
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 9	33
Dati Catastali	34

Bene N° 3 - Capannone ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 9	34
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 9	34
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 9	34
Precisazioni.....	35
Bene N° 3 - Capannone ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 9	35
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 9	35
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 9	35
Stato conservativo	35
Bene N° 3 - Capannone ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 9	35
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 9	36
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 9	36
Parti Comuni.....	36
Bene N° 3 - Capannone ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 9	36
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 9	36
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 9	36
Servitù, censo, livello, usi civici	36
Bene N° 3 - Capannone ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 9	36
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 9	36
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 9	37
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	37
Bene N° 3 - Capannone ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 9	37
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 9	37
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 9	37
Stato di occupazione	37
Bene N° 3 - Capannone ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 9	37
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 9	38
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 9	38
Provenienze Ventennali	38
Bene N° 3 - Capannone ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 9	38
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 9	39
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 9	39

Formalità pregiudizievoli	39
Bene N° 3 - Capannone ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 9	39
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 9	39
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 9	40
Normativa urbanistica	40
Bene N° 3 - Capannone ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 9	40
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 9	40
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 9	41
Regolarità edilizia	41
Bene N° 3 - Capannone ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 9	41
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 9	41
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 9	41
Vincoli od oneri condominiali.....	41
Bene N° 3 - Capannone ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 9	42
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 9	42
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 9	42
Lotto 4.....	42
Completezza documentazione ex art. 567.....	43
Bene N° 6 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	43
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	43
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	43
Bene N° 9 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	43
Bene N° 10 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	43
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	43
Bene N° 12 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	43
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	43
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	43
Bene N° 15 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	43
Bene N° 16 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	43
Titolarità	44
Bene N° 6 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	44

Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	44
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	44
Bene N° 9 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	44
Bene N° 10 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	45
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	45
Bene N° 12 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	45
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	45
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	46
Bene N° 15 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	46
Bene N° 16 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	46
Confini.....	46
Bene N° 6 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	46
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	47
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	47
Bene N° 9 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	47
Bene N° 10 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	47
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	47
Bene N° 12 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	47
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	47
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	48
Bene N° 15 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	48
Bene N° 16 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	48
Consistenza.....	48
Bene N° 6 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	48
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	48
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	49
Bene N° 9 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	49
Bene N° 10 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	49
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	50
Bene N° 12 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	50

Bene N° 13 - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	50
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	50
Bene N° 15 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	51
Bene N° 16 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	51
Dati Catastali	51
Bene N° 6 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	51
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	52
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	52
Bene N° 9 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	53
Bene N° 10 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	53
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	53
Bene N° 12 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	54
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	54
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	54
Bene N° 15 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	55
Bene N° 16 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	55
Precisazioni.....	55
Bene N° 6 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	55
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	55
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	55
Bene N° 9 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	55
Bene N° 10 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	56
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	56
Bene N° 12 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	56
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	56
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	56
Bene N° 15 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	56
Bene N° 16 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	56
Stato conservativo	56
Bene N° 6 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	56
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	56

Bene N° 8 - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	56
Bene N° 9 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	56
Bene N° 10 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	57
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	57
Bene N° 12 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	57
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	57
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	57
Bene N° 15 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	57
Bene N° 16 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	57
Parti Comuni.....	57
Bene N° 6 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	57
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	57
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	57
Bene N° 9 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	58
Bene N° 10 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	58
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	58
Bene N° 12 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	58
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	58
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	58
Bene N° 15 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	58
Bene N° 16 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	58
Servitù, censo, livello, usi civici	58
Bene N° 6 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	58
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	58
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	59
Bene N° 9 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	59
Bene N° 10 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	59
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	59
Bene N° 12 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	59
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	59

Bene N° 14 - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	59
Bene N° 15 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	59
Bene N° 16 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	59
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	59
Bene N° 6 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	59
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	60
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	60
Bene N° 9 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	60
Bene N° 10 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	60
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	60
Bene N° 12 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	60
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	60
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	60
Bene N° 15 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	61
Bene N° 16 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	61
Stato di occupazione	61
Bene N° 6 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	61
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	61
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	61
Bene N° 9 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	61
Bene N° 10 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	62
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	62
Bene N° 12 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	62
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	62
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	62
Bene N° 15 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	63
Bene N° 16 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	63
Provenienze Ventennali	63
Bene N° 6 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	63
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	63
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	63

Bene N° 9 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	63
Bene N° 10 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	63
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	63
Bene N° 12 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	64
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	64
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	64
Bene N° 15 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	64
Bene N° 16 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	64
Formalità pregiudizievoli	64
Bene N° 6 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	64
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	64
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	65
Bene N° 9 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	65
Bene N° 10 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	66
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	66
Bene N° 12 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	67
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	67
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	68
Bene N° 15 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	68
Bene N° 16 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	68
Normativa urbanistica	69
Bene N° 6 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	69
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	69
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	69
Bene N° 9 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	69
Bene N° 10 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	69
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	70
Bene N° 12 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	70
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	70
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	70

Bene N° 15 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	70
Bene N° 16 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	70
Regolarità edilizia	71
Bene N° 6 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	71
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	71
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	71
Bene N° 9 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	71
Bene N° 10 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato	71
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato	72
Bene N° 12 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato	72
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	72
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	72
Bene N° 15 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	72
Bene N° 16 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	73
Vincoli od oneri condominiali.....	73
Bene N° 6 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	73
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	73
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	73
Bene N° 9 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	74
Bene N° 10 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato	74
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato	74
Bene N° 12 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato	74
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	75
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	75
Bene N° 15 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	75
Bene N° 16 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	75
Stima / Formazione lotti.....	76
Lotto 1	76
Lotto 2	77
Lotto 3	78
Lotto 4	79

Riepilogo bando d'asta.....	86
Lotto 1	86
Lotto 2	86
Lotto 3	87
Lotto 4	88
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 206/2022 del R.G.E.	92
Lotto 1	92
Lotto 2	92
Lotto 3	93
Lotto 4	94
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	99
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Castel d'Ario (MN) - via del Progresso 4	99
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 8	99
Bene N° 3 - Capannone ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 9	99
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 9	100
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 9.....	100
Bene N° 6 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato	101
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato	101
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato.....	102
Bene N° 9 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato	102
Bene N° 10 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato	103
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato	103
Bene N° 12 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato	103
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato	104
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato	104
Bene N° 15 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato	105
Bene N° 16 - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato	105

INCARICO

In data 10/02/2023, il sottoscritto Ing. Arvati Luciano, con studio in Via Benzoni, 39 - 46100 - Mantova (MN), email ing.arvati@libero.it, PEC luciano.arvati@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Castel d'Ario (MN) - via del Progresso 4
- **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 8
- **Bene N° 3** - Capannone ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 9
- **Bene N° 4** - Capannone ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 9
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 9
- **Bene N° 6** - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato
- **Bene N° 7** - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato
- **Bene N° 9** - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato
- **Bene N° 10** - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato
- **Bene N° 11** - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato
- **Bene N° 12** - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato
- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato
- **Bene N° 15** - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato
- **Bene N° 16** - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DEL PROGRESSO 4

Trattasi di un capannone prefabbricato in c.a. per uso laboratorio artigianale affittato alla Ditta P.R.D. SRL , identificato dal Mapp.281 Sub.1 del Fg.11 graffato al Mapp.277 Sub.1 e Mapp.506 sempre del Fg.11, e ubicato in Via del Progresso n°4 a CASTEL D'ARIO (MN), con ingresso pedonale e carraio nel lato Nord della proprietà da cui si accede dall'ampio cortile del fabbricato, costruito agli inizi del 2000. Il capannone composto da un grande vano al piano terra, dove sono posizionate le macchine per la lavorazione del riso e dell'avena, è dotato nel suo interno di uffici con servizio WC e spogliatoi con due servizi igienici. Tutto intorno al capannone vi è un'ampia

area cortiliva pavimentata di pertinenza del capannone stesso, identificata dal Mapp.277 Sub.1 e dal Mapp.506 del Fg.11, mappali graffiati al Mapp.281 Sub.1, il tutto ben recintato con cancellata in ferro zincato e con portone carraio a scorrimento con comando elettrico.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Lo scrivente CTU per agevolare il sopralluogo ha notificato all'esecutato una lettera datata 16 Febbraio 2023 per Raccomandata A.R. 1) n°05267504686-4 del 18/02/2023. Tale lettera conteneva l'invito a presenziare il sopralluogo in data 22 Marzo 2023 alle ore 9:30 in Castel D'Ario (MN) in Via Roma n°19.

Effettivamente, poi, il sopralluogo si è svolto in data 22 Marzo 2023 alle ore 9:30 alla presenza continua dell'esecutato e del Delegato della SO.VE.MO. SRL.

Lo scrivente CTU precisa che, visti i problemi insorti per il Mapp.250 del Fg.11 è ritornato nei luoghi eseguiti a controllare la parte di Fabbricato Mapp.250 del Fg.11 accatastata impropriamente con Mapp.259 Su.3.

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'INDUSTRIA 8

Trattasi di una porzione di capannone prefabbricato in c.a. per uso laboratorio artigianale affittato alla FEAN GROUP SRL, quale officina per carpenteria metallica, identificato dal Mapp.250 Sub.1 del Fg.11, e ubicato in Via Dell'Industria n°8 a CASTEL D'ARIO (MN), con ingresso pedonale e carraio nel lato Nord della proprietà da cui si accede dall'ampio cortile antistante il fabbricato, fabbricato costruito agli inizi del 1990. Il capannone è composto da un grande vano al piano terra, dove sono posizionate le macchine per la lavorazione del ferro, è dotato nel suo interno di uffici con servizio WC e spogliatoio con servizio igienico. Sul fronte del capannone e sul retro è dotato di area cortiliva ben recintata, in particolare l'ingresso è dotato di cancellata in ferro zincato e portone carraio a scorrimento con comando elettrico.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Vedi bene 1.

BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'INDUSTRIA 9

Trattasi di una porzione di capannone, prefabbricato in c.a. per uso laboratorio artigianale per la fabbricazione di calzature, affittato alla Ditta ASTOR FLEX SRL, identificato dal Mapp.69 del Fg.11, e ubicato in Via Dell'Industria n°9 a CASTEL D'ARIO (MN), ad unico piano con ingresso pedonale e carraio rispettivamente nel lato Nord della proprietà. In particolare il capannone ha due portoni carrai da cui si accede dal cortile antistante il fabbricato dal passo carraio. Il capannone, Mapp.69 del Fg.11, è composto da un grande vano dove sono posizionate scaffalature per lo stoccaggio delle merci prodotte e nel suo interno oggi non ci sono più gli iniziali uffici, spogliatoi e servizi WC perché sono presenti nel Bene n°4), Mapp.247 del Fg.11, analoga porzione

di capannone ad esso collegato, però con uffici, spogliatoi e servizi igienici, affittato anch'esso alla Ditta ASTOR FLEX SRL. Sul fronte, sul fianco e sul retro il capannone è dotato di area cortiliva, costituente il Mapp.246, area cortiliva comune con il Mapp.247. Il tutto è ben recintato ed in particolare l'ingresso carraio è dotato di una cancellata in ferro zincato e portone carraio a scorrimento elettrico.

Il CTU precisa che il presente Bene n°3), Mapp.69, unitamente al Bene n°4), Mapp.247, ed al Bene n°5), Mapp.246, costituiscono il Lotto n°3).

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Vedi bene 1.

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'INDUSTRIA 9

Trattasi di una porzione di capannone, prefabbricato in c.a. per uso laboratorio artigianale per la fabbricazione di calzature, affittato alla Ditta ASTOR FLEX SRL, identificato dal Mapp.247 del Fg.11, e ubicato in Via Dell'Industria n°9 a CASTEL D'ARIO (MN), ad unico piano con ingresso pedonale e carraio rispettivamente nel lato Nord della proprietà. In particolare il capannone ha due portoni carrai da cui si accede dal cortile antistante il fabbricato dal passo carraio. Il capannone, Mapp.247 del Fg.11, è composto da un grande vano dove sono posizionati macchinari per la produzione di calzature e scaffalature per lo stoccaggio delle merci prodotte e nel suo interno ci sono gli uffici, spogliatoi e servizi WC, affittato anch'esso alla Ditta ASTOR FLEX SRL. Sul fronte e sul retro il capannone è dotato di area cortiliva, costituente il Mapp.246, area cortiliva comune con il Mapp.69. Il tutto è ben recintato ed in particolare l'ingresso carraio è dotato di una cancellata in ferro zincato e portone carraio a scorrimento a comando elettrico.

Il CTU precisa che il presente Bene n°4), Mapp.247, unitamente al Bene n°3), Mapp.69, ed al Bene n°5), Mapp.246, costituiscono il Lotto n°3).

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Vedi bene 1.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'INDUSTRIA 9

Trattasi di una unità immobiliare, costituita da un appezzamento di terreno Mapp.246 del Fg.11, identificata come Bene n°5), è ubicata nel Comune di CASTEL D'ARIO (MN) in VIA DELL'INDUSTRIA n°) e nel CDU è inserita come ZONA "ZONE D": Art.16: "ZONA D1" INDUSTRIALE, costituente il cortile comune delle due porzioni di fabbricato Mapp.69 e Mapp.247. Tale cortile è dotato di recinzione perimetrale con cancellata in

ferro zincato e ampio portone carraio per l'ingresso dei veicoli e ingresso pedonale.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Vedi bene 1.

BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Trattasi di una unità immobiliare, costituita da un appezzamento di terreno Mapp.383 del Fg.11, identificata come Bene n°6), è ubicata nel Comune di CASTEL D'ARIO (MN) in Via dell'Artigianato e nel CDU è inserita completamente come ZONA: "ZONE D" Art.16: "ZONA D1" INDUSTRIALE AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONVENZIONATI ed è uno degli appezzamenti di terreno che costituiscono il Lotto n°4). Tale appezzamento di terreno non è urbanizzato.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Vedi bene 1.

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Trattasi di una unità immobiliare, costituita da un appezzamento di terreno Mapp.385 del Fg.11, identificata come Bene n°7), è ubicata nel Comune di CASTEL D'ARIO (MN) in Via dell'Artigianato e nel CDU è inserita completamente come ZONA: "ZONE D" Art.16: "ZONA D1" INDUSTRIALE AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONVENZIONATI ed è uno degli appezzamenti di terreno che costituiscono il Lotto n°4). Tale appezzamento di terreno non è urbanizzato.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Vedi bene 1.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Trattasi di una unità immobiliare, costituita da un appezzamento di terreno Mapp.386 del Fg.11, identificata come Bene n°8), è ubicata nel Comune di CASTEL D'ARIO (MN) in Via dell'Artigianato e nel CDU è inserita in parte come ZONA: Art.18: Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale; e in parte come ZONA: Art.19: aree destinate alla viabilità ambiti di trasformazione convenzionati ed è uno degli appezzamenti di terreno che costituiscono il Lotto n°4). Tale appezzamento di terreno non è urbanizzato.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Vedi bene 1.

BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Trattasi di una unità immobiliare, costituita da un appezzamento di terreno Mapp.388 del Fg.11, identificata come Bene n°9), è ubicata nel Comune di CASTEL D'ARIO (MN) in Via dell'Artigianato e nel CDU è inserita completamente come ZONA: "ZONE D" Art.16: "ZONA D1" INDUSTRIALE AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONVENZIONATI ed è uno degli appezzamenti di terreno che costituiscono il Lotto n°4). Tale appezzamento di terreno non è urbanizzato.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Vedi bene 1.

BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Trattasi di una unità immobiliare, costituita da un appezzamento di terreno Mapp.382 del Fg.11, identificata come Bene n°10), è ubicata nel Comune di CASTEL D'ARIO (MN) in Via dell'Artigianato e nel CDU è inserita completamente come ZONA: "ZONE D" Art.16: "ZONA D1" INDUSTRIALE AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONVENZIONATI ed è uno degli appezzamenti di terreno che costituiscono il Lotto n°4). Tale appezzamento di terreno non è urbanizzato.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Vedi bene 1.

BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Trattasi di una unità immobiliare, costituita da un appezzamento di terreno Mapp.389 del Fg.11, identificata come Bene n°11), è ubicata nel Comune di CASTEL D'ARIO (MN) in Via dell'Artigianato e nel CDU è inserita completamente come ZONA: "ZONE D" Art.16: "ZONA D1" INDUSTRIALE AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONVENZIONATI ed è uno degli appezzamenti di terreno che costituiscono il Lotto n°4). Tale appezzamento di terreno non è urbanizzato.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Vedi bene 1.

BENE N° 12 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Trattasi di una unità immobiliare, costituita da un appezzamento di terreno Mapp.457 del Fg.11, identificata come Bene n°12), è ubicata nel Comune di CASTEL D'ARIO (MN) in Via dell'Artigianato e nel CDU è inserita completamente come ZONA: "ZONE D" Art.16: "ZONA D1" INDUSTRIALE AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONVENZIONATI ed è uno degli appezzamenti di terreno che costituiscono il Lotto n°4). Tale appezzamento di terreno non è urbanizzato.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Vedi bene 1.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Trattasi di una unità immobiliare, costituita da un appezzamento di terreno Mapp.458 del Fg.11, identificata come Bene n°13), è ubicata nel Comune di CASTEL D'ARIO (MN) in Via dell'Artigianato e nel CDU è inserita in parte come ZONA: Art.18: Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale; e in parte come

ZONA: Art.19: aree destinate alla viabilità ambiti di trasformazione convenzionati ed è uno degli appezzamenti di terreno che costituiscono il Lotto n°4). Tale appezzamento di terreno non è urbanizzato.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Vedi bene 1.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Trattasi di una unità immobiliare, costituita da un appezzamento di terreno Mapp.461 del Fg.11, identificata come Bene n°14), è ubicata nel Comune di CASTEL D'ARIO (MN) in Via dell'Artigianato e nel CDU è inserita completamente come ZONA: "Art.18: aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale e anche interessata completamente come: aree e fasce di rispetto – Art.20.2.b "rete ferroviaria" ed è uno degli appezzamenti di terreno che costituiscono il Lotto n°4). Tale appezzamento di terreno non è urbanizzato.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Vedi bene 1.

BENE N° 15 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Trattasi di una unità immobiliare, costituita da un appezzamento di terreno Mapp.462 del Fg.11, identificata come Bene n°15), è ubicata nel Comune di CASTEL D'ARIO (MN) in Via dell'Artigianato e nel CDU è inserita completamente come ZONA: "ZONE D" Art.16: "ZONA D1" INDUSTRIALE AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONVENZIONATI ed è uno degli appezzamenti di terreno che costituiscono il Lotto n°4). Tale appezzamento di terreno non è urbanizzato.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Vedi bene 1.

BENE N° 16 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Trattasi di una unità immobiliare, costituita da un appezzamento di terreno Mapp.467 del Fg.11, identificata come Bene n°16), è ubicata nel Comune di CASTEL D'ARIO (MN) in Via dell'Artigianato e nel CDU è inserita completamente come ZONA: "ZONE D" Art.16: "ZONA D1" INDUSTRIALE AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONVENZIONATI ed è uno degli appezzamenti di terreno che costituiscono il Lotto n°4). Tale appezzamento di terreno non è urbanizzato.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Vedi bene 1.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Castel d'Ario (MN) - via del Progresso 4

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 capannone confina a Nord con i Mapp.278, Mapp.282, a Est con il Mapp.278, Mapp.410 e oltre la Strada Provinciale Castel D'Ario – Roncoferraro, a Sud con il Mapp.76 e Mapp.71 e a Ovest con il Mapp.228 e Mapp.278.

Tutti i mappali sono del foglio 11 del Comune di Castel D’Ario (MN).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Capannone	750,20 mq	798,50 mq	1	798,50 mq	6,70 m	T
Uffici	55,50 mq	59,50 mq	3	178,50 mq	3,00 m	T
Cortile esclusivo	2785,00 mq	2785,00 mq	0	278,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1255,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1255,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	11	281	1		D7				5436 €		

Corrispondenza catastale

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

Unità immobiliare graffata al Mapp.277 Sub.1 e al Mapp.506

PRECISAZIONI

Vedi bene 1

STATO CONSERVATIVO

Il CTU precisa che il capannone Mapp.281 è in ottimo stato di conservazione e di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'accesso al capannone e agli uffici del capannone avviene dalla pubblica Via del Progresso n°4 dopo aver attraversato un cortile, Mapp.277 sempre di proprietà dell'esecutato, che sul lato Nord consente l'ingresso carraio e anche l'ingresso pedonale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il fabbricato in esecuzione non è soggetto a nessuna servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il capannone, ad uso laboratorio artigianale, ha struttura portante prefabbricata in c.a.p. con pilastri di sezione 50 cm x 50 cm e travi a T con orditura longitudinale e travi a Y distanziate con orditura trasversale e con tetto in cuppolini di fibrocemento ecologico più lastre rette di soffittatura in fibrocemento ecologico e pareti in pannelli prefabbricati in cemento, è dotato di impianto elettrico per forza motrice e per illuminazione ed ha un elemento termoconvettore che riscalda gli uffici e i vani spogliatoi. La pavimentazione è in battuto di cemento lisciato ed è dotato di finestre a parete alte per dare luminosità all'interno e di una porta carraia in ferro verniciato a funzionamento scorrevole.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Canoni di locazione

Canone mensile: € 700,00

Il capannone Mapp.281 Sub.1, così come le sue pertinenze graffate Mapp.277 Sub.1 e Mapp.506 tutti del Fg.11 del Comune di Castel D'Ario (MN), sono affittate alla Ditta P.R.D. SRL con sede in Castel D'Ario (MN) Via Del Progresso n°3/A P.IVA 01864090202 nella persona del Legale Rappresentante Sig. **** Omissis **** con regolare contratto di locazione di immobile ad uso commerciale datato 30/04/2014 con canone di locazione annuale di €8.400,00 più IVA per una durata di 6 anni scadente il 30/04/2020, registrato in data 23/05/2014 dall'Agenzia delle Entrate al n.2208 serie 3T, e rinnovato a scadenza fino al 30/04/2026. Il rinnovo del contratto di locazione è stato registrato in data 27/05/2020 dall'Agenzia delle Entrate con protocollo 20052709443659035 - 000001 e con causale "la proroga del contratto di locazione fino al 30/04/2026", e con

specificato che la richiesta di proroga si riferisce al contratto di locazione registrato presso l'ufficio DPMN UT MANTOVA anno 2014 serie 3T n. 2208. Tutti i pagamenti telematici all'Agenzia delle Entrate sono regolari. Il CTU precisa che il canone di affitto è congruo al fabbricato locato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Così come desunto dalla Certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale (Art.567 CPC) redatta dal Notaio Giulia MESSINA VITRANO, Notaio in Corleone, in data 17/11/2022, agli atti della presente esecuzione immobiliare, le unità immobiliari in oggetto a carico di **** Omissis **** con sede CASTEL D'ARIO (MN) C.F. **** Omissis **** e soggette a pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova il 17/11/2022 ai nn.14790/10382 a favore di SIENA NPL 2018 SRL sede ROMA C.F.14535321005 sui seguenti immobili:

* **** Omissis **** piena proprietà 1/1 su fabbricato da accatastare in CASTEL D'ARIO (MN)
Foglio 11 Particella 247 (al ct, ex 69) Natura X
* **** Omissis **** piena proprietà 1/1 su fabbricato da accatastare in CASTEL D'ARIO (MN)
Foglio 11 Particella 250 (al ct, ex 69) Natura X
* **** Omissis **** piena proprietà 1/1 su fabbricato da accatastare in CASTEL D'ARIO (MN)
Foglio 11 Particella 69 Natura X
* **** Omissis **** piena proprietà 1/1 su fabbricato da accatastare in CASTEL D'ARIO (MN)
Foglio 11 Particella 281 Subalterno 1 graffate Particella 277 Subalterno 1 Particella 506 (al ct, ex 162) Natura X
* **** Omissis **** piena proprietà 1/1 su fabbricato da accatastare in CASTEL D'ARIO (MN)
Foglio 11 Particella 246 Natura X
* **** Omissis **** piena proprietà 1/1 su Terreno in CASTEL D'ARIO (MN)
Foglio 11 Particella 383 (ex 49)
* **** Omissis **** piena proprietà 1/1 su Terreno in CASTEL D'ARIO (MN)
Foglio 11 Particella 385 (ex 49)
* **** Omissis **** piena proprietà 1/1 su Terreno in CASTEL D'ARIO (MN)
Foglio 11 Particella 386 (ex 49)
* **** Omissis **** piena proprietà 1/1 su Terreno in CASTEL D'ARIO (MN)
Foglio 11 Particella 388 (ex 49)
* **** Omissis **** piena proprietà 1/1 su Terreno in CASTEL D'ARIO (MN)
Foglio 11 Particella 382 (ex 50)
* **** Omissis **** piena proprietà 1/1 su Terreno in CASTEL D'ARIO (MN)
Foglio 11 Particella 389 (ex 50)
* **** Omissis **** piena proprietà 1/1 su Terreno in CASTEL D'ARIO (MN)
Foglio 11 Particella 457 (ex 387 ex 49)
* **** Omissis **** piena proprietà 1/1 su Terreno in CASTEL D'ARIO (MN)
Foglio 11 Particella 458 (ex 387 ex 49)
* **** Omissis **** piena proprietà 1/1 su Terreno in CASTEL D'ARIO (MN)
Foglio 11 Particella 461 (ex 384 ex 49)
* **** Omissis **** piena proprietà 1/1 su Terreno in CASTEL D'ARIO (MN)
Foglio 11 Particella 462 (ex 384 ex 49)
* **** Omissis **** piena proprietà 1/1 su Terreno in CASTEL D'ARIO (MN)
Foglio 11 Particella 467 (ex 392 ex 50)

Il Notaio certifica in ordine alle unità immobiliari sopra elencate, nel ventennio preso in esame nella Sua Relazione Notarile del 28/11/2022 le seguenti provenienze e formalità:

PROVENIENZA: Storia ipotecaria

Castel D'Ario Foglio 11 Particella 382 Particella 389 Particella 467

*A **** Omissis ****, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Castel D'Ario Foglio 11 Particella 382

Particella 389 Particella 467 è pervenuta per atto di compravendita del 22/12/2005 Numero di repertorio 62394/17490 Notaio GIAMPAOLO FABBI Sede MANTOVA trascritto il 18/01/2006 nn. 925/609 da potere di COMUNE DI CASTEL D'ARIO (MN) Codice fiscale 00413950205;

*A COMUNE DI CASTEL D'ARIO, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Castel D'Ario Foglio 11 Particella 50 è pervenuta per atto di compravendita del 01/10/2002 Numero di repertorio 52412 Notaio GIAMPAOLO FABBI Sede MANTOVA trascritto il 04/10/2002 nn.12560/7600 da potere di VERDI PIER GIUSEPPE Nato il 10/12/1946 a Marcaria (MN) Codice fiscale VRDPGS46T10E922P;

per le altre unità:

*All'esecutato la quota intera proprietà è venuta per i seguenti atti:

- compravendita del 8.8.1982 Numero di repertorio 28489/12501 Notaio Enrico Bagnoli Sede Volta Mantovana trascritto il 30.8.1982 nn.4452/6584 e nn.4451/6583.

- compravendita del 29/10/2001 Numero di repertorio 49070 Notaio GIAMPAOLO FABBI Sede MANTOVA trascritto il 31/10/2001 nn. 13387/8796 da potere di AGANETTI GIOVANNA Nata il 24/11/1924 a ROVERE' VERONESE (VR) Codice fiscale GNTGNN24S64H608C, CANOVA MARIA LUISA Nata il 13/05/1960 a CASTEL D'ARIO (MN) Codice fiscale CNVMLS60E53C076T

Si segnala preliminare di compravendita del 12.04.2021 Numero di repertorio 45681/29601 Notaio CHIZZINI AUGUSTO Sede VIADANA (MN) trascritto il 15/04/2021 ai nn. 4553/3312 a favore di P.R.D. S.R.L., la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Castel D'Ario Foglio 11 Particella 277 Subalterno 1 graffate Foglio 11 Particella 281 Subalterno 1 Foglio 11 Particella 506 contro **** Omissis **** Sede CASTEL D'ARIO (MN) Codice fiscale**** Omissis ****

Si segnala atto di destinazione per fini meritevoli di tutela ai sensi dell'art.2645 ter del 05/04/2013 Numero di repertorio 76987/21794 Notaio ARALDI OMERO Sede MANTOVA trascritto il 08/04/2013 nn.3575/2480 da potere di **** Omissis **** Sede CASTEL D'ARIO (MN) Codice fiscale **** Omissis **** su Castel D'Ario Foglio 11 Particella 277 Subalterno 1 graffate Foglio 11 Particella 281 Subalterno 1 Foglio 11 Particella 506, Castel D'Ario Foglio 11 Particella 382 Particella 383 Particella 385 Particella 386 Particella 388 Particella 389 Particella 457 Particella 458 Particella 461 Particella 462 Particella 467

N.B. A margine risultano:

* ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE N.684 DEL 11/05/2022 derivante da annotazione a trascrizione modifica di atto di destinazione

Premesso – che con atto not. O. araldi in data 5 aprile 2013 n.76.987/21794 di rep., trascritto a mantova il giorno 8 aprile 2013 ai nn. 3.575/2.480, la società “**** Omissis ****” ha vincolato, ai sensi dell'art.2645-ter cod. civ., alcuni suoi beni immobili al soddisfacimento di alcuni creditori della società **** Omissis ****; - che, all'uopo, ai sensi dell'art.6 del predetto atto, è stata nominata quale gestore, titolare dei poteri di amministrazione ordinaria e straordinaria nonché di disposizione dei beni oggetto del medesimo vincolo, la signora Biasi Caterina, la quale ha accettato la carica; - che la stessa, a causa della sopraggiunta eccessiva gravosità dell'incarico conferitole, intende rinunciare alla carica di gestore, non essendo più in grado di garantire la corretta gestione dei beni oggetto di vincolo, come già comunicato in forza di lettere raccomandate a/r inviate alla società “**** Omissis ****” società in liquidazione e agli istituti di credito sopra citati ; tutto ciò premesso: Biasi Caterina rassegna in modo formale, irrevocabile e con effetto immediato le proprie dimissioni da gestore del vincolo di destinazione sopra indicato. La società “**** Omissis ****” società in liquidazione prende atto delle intervenute dimissioni e le accetta. Conseguentemente, la medesima società, stante la necessità di sostituire il soggetto investito della relativa carica, nomina quale gestore il signor **** Omissis **** il quale accetta.

Si segnala servitù di distanza del 07/10/2009 Numero di repertorio 344938/22249 Notaio BUONINCONTI MARIA MADDALENA Sede VERONA trascritto il 30/10/2009 nn.13602/7795 da parte di **** Omissis **** Sede CASTEL D'ARIO (MN) Codice fiscale **** Omissis **** su Castel D'Ario Foglio 11 Particella 246 a favore SCALIGERA IMMOBILIARE 2000 S.R.L. su Castel D'Ario Foglio 11 Particella 508 è pervenuta per atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito del 07/10/2009 Numero di repertorio 344938/22249 Notaio BUONINCONTI MARIA MADDALENA Sede VERONA trascritto il 30/10/2009 nn.13602/7795

*Si segnala atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 13.05.2009 Numero di repertorio 68523/21710 Notaio FABBI GIAMPAOLO Sede MANTOVA trascritto il 18/05/2009 nn.6000/3398 da **** Omissis **** in **** Omissis ****

*Si segnala atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 29.12.1983 Numero di repertorio 31775/13062 Notaio Enrico Bagnoli Sede Volta Mantovana trascritto l'8.3.1983 nn. 2321/1697 da **** Omissis **** in **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 19/01/2004
Reg. gen. 733 - Reg. part. 160
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 17/11/2022
Reg. gen. 14790 - Reg. part. 10382
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Sempre dall'accesso agli atti sopra detto il fabbricato che contiene l'unità immobiliare in esecuzione è risultato regolare anche sotto l'aspetto urbanistico, infatti il capannone A che si erge sul Mapp.281 è inserito completamente nella zona D Art.16: "ZONA D1" INDUSTRIALE. Quindi l'attuale destinazione dell'immobile è conforme a quanto stabilito dalle norme urbanistiche. Si precisa, inoltre, che l'immobile in esecuzione risulta avere la piena conformità catastale, infatti lo stato dei luoghi visionato corrisponde con le planimetrie catastali oggi vigenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Con accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel D'Ario (MN) si sono rilevati o seguenti documenti:

Relativamente al capannone artigianale individuato al Fg.11 Mapp.281 del presente Comune ed indicato come edificio A le due Concessioni Edilizie sono regolari e precisamente:

-C.E. n°2000/049 del 05/12/2000 protocollo 10848/9031 in cui il Comune di Castel D'Ario concede alla **** Omissis **** C.F. e P.IVA **** Omissis **** di eseguire i lavori di 2 edifici A e B, da destinarsi a laboratorio ad uso

artigianale ubicati in questo Comune in Via Del Progresso ZONA Z.A.I. località ROPPI catastalmente identificata al Fg.11 Mapp.270, 272, 274, con Tavole di progetto;

-VARIANTE alla C.E. n°2000/049 del 05/12/2000, il cui progetto è stato acquisito dal Comune di Castel D'Ario (MN) in data 21 Agosto 2001 prot.79022, con Tavole di progetto, Relazione Tecnica acquisita dal Comune il 05/09/2001 prot.n°8456 e Certificato di Collaudo acquisito dal Comune il 01/10/2001 prot.9299.

Sono state reperite le seguenti Dichiarazioni di Conformità per l'Edificio A (Mapp.281 Fg.11):

-Dichiarazione di Conformità per l'impianto elettrico rilasciata dall'Impresa MELEGARI e MAROCCHI (senza data);

-Dichiarazione di Conformità per la linea gas metano ed installazione stufe a gas solo per ufficio, rilasciata dalla Ditta IDRONOVA di BENAZZI RINO in data 14/09/2001;

-Dichiarazione di Conformità per l'impianto idrosanitario rilasciata dalla Ditta IDRONOVA di BENAZZI RINO in data 14/09/2001.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 8

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 capannone confina a Nord con la pubblica Via dell’Industria, a Est con il Mapp.250 Sub.2, a Sud con il Mapp.1222 e a Ovest con il Mapp.249.
Tutti i mappali sono del foglio 11 del Comune di Castel D’Ario (MN).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Capannone	700,00 mq	734,00 mq	1	734,00 mq	6,52 m	T
Uffici	67,50 mq	74,10 mq	3	222,30 mq	3,00 m	T
n° 2 cortili esclusivi	382,10 mq	382,10 mq	0	38,21 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				994,51 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				994,51 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	11	250	1		D7				2501,8 €		

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Vedi bene 1

STATO CONSERVATIVO

Vedi bene 1

PARTI COMUNI

L'accesso al capannone e agli uffici del capannone avviene dalla pubblica Via dell'Industria n°8 dopo aver attraversato un piccolo cortile sempre di proprietà dell'esecutato che sul lato Nord del fabbricato consente l'ingresso sia carraio che pedonale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Vedi bene 1

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Bene n°2) Capannone per uso laboratorio artigianale ubicato a CASTEL D'ARIO (MN) VIA DELL'INDUSTRIA n°8

Il capannone, ad uso laboratorio artigianale, più precisamente ad officina per carpenteria metallica, ha struttura portante prefabbricata in c.a.p. costituita da pilastri, travi, tegoli di copertura il tutto realizzato a metà degli anni '90 e con pareti in pannelli prefabbricati in cemento, è dotato di impianto elettrico per forza motrice e per illuminazione ed ha un elemento termoconvettore che riscalda gli uffici e i vani spogliatoi. La pavimentazione è in battuto di cemento liscio ed è dotato di finestre a parete alte per dare luminosità all'interno e di una porta carraia in ferro verniciato a funzionamento scorrevole.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

Bene n°2) Capannone per uso laboratorio artigianale ubicato a CASTEL D'ARIO (MN) VIA DELL'INDUSTRIA n°8

Il capannone Mapp.250 Sub.1 del Comune di Castel D'Ario (MN), è affittato alla Società FEAN GROUP SRL con sede in Castel D'Ario (MN) Via Via Montegrappa n°21 P.IVA. n°02519510206 nella persona dell'Amministratore Unico signora VANGELISTI FEDERICA con un primo regolare contratto di locazione di immobile ad uso artigianale ed industriale in data 31/07/2019 con canone di locazione annuale di €.12.000,00 più IVA per anni 6 con decorrenza dal 01/08/2019 e termine al 31/07/2025 e con pagamento regolare all'Agenzia delle Entrate in data 20/11/2019 Serie T numero 8045.

Successivamente è stato fatto un secondo contratto di locazione per lo stesso immobile in data 28/09/2021 con canone di locazione di €.6.000,00 più IVA per una durata di anni 6, rinnovabili per ulteriori 6 anni, con decorrenza dal 01/10/2021 e termine al 30/09/2027 con pagamento regolare alla Agenzia delle Entrate e dalla stessa acquisito con protocollo 21101115070912989-000001 la richiesta di registrazione telematica del contratto di locazione trasmessa da STUDIO MARTINI, SEVERI & ASSOCIATI.

Il CTU precisa che il canone di €. 6.000,00 più IVA annuali del secondo contratto di affitto datato 28/09/2021 scadente il 30/09/2027, appare congruo al fabbricato locato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Ved. bene 1

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 19/01/2004
Reg. gen. 733 - Reg. part. 160
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 17/11/2022
Reg. gen. 14790 - Reg. part. 10382
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Sempre dall'accesso agli atti sopra detto il grande fabbricato che contiene l'unità immobiliare in esecuzione, Mapp.250 Sub.1, è risultato regolare anche sotto l'aspetto urbanistico. In particolare il Certificato di Destinazione Urbanistica del 21/04/2023, rilasciato dal Comune di Castel D'Ario (MN) per tutte le aree coinvolte nell'E.I. n°206/2022 RGE, evidenzia che il Mapp.250 del Fg.11 è inserito nella "ZONA D" Art.16: "ZONA D1" INDUSTRIALE definita "TESSUTO URBANISTICO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA". Quindi l'attuale Destinazione Urbanistica dell'immobile è conforme a quanto stabilito dalle Norme Urbanistiche. Infatti il capannone che si erge sul Mapp.250 Sub.1 è inserito completamente nella zona D Art.16: "ZONA D1" INDUSTRIALE. Quindi l'attuale destinazione dell'immobile è conforme a quanto stabilito dalle norme urbanistiche. Si precisa, inoltre, che l'immobile in esecuzione risulta avere la piena conformità catastale, infatti lo stato dei luoghi visionato corrisponde con le planimetrie catastali oggi vigenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Con accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel D'Ario (MN), con domanda pec del CTU indirizzata al Sindaco in data 17/02/2023 ore 11:26 e successivo rinnovo della domanda con pec in data 24/02/2023 ore 17:30, si sono rilevati o seguenti documenti:

Relativamente alla porzione di capannone uso artigianale, individuata al Fg.11 Mapp.250 (oggi Mapp.250 Sub.1) del presente Comune, e inizialmente nell'anno 1992 facente parte del complesso di un unico lunghissimo capannone individuato dal Mapp.69-Mapp.212, le Concessioni Edilizie sono regolari e precisamente:

- C.E. n°1100 protocollo 901 del 29/05/1992 emessa per il fabbricato Mapp.69-Mapp.212 del Fg.11;
- Denuncia di Inizio Lavori per la C.E. n°1100 in data 24/06/1992 da parte **** Omissis ****;
- C.E. n°1100/A protocollo 4315 del 11/09/1992 in VARIANTE alla C.E. n°1100 del 29/05/1992, per il fabbricato Mapp.69-Mapp.212 del Fg.11;
- ORDINANZA a **** Omissis **** di sospensione lavori autorizzati con C.E. n°1100 del 29/05/1992 datata 06/02/1993 P.G. 1244 per difformità volumetriche fabbricato;
- C.E. n°1100/B protocollo 1347 del 16/02/1993 in VARIANTE alla C.E. n°1100 del 29/05/1992 per il fabbricato Mapp.69-Mapp.212 del Fg.11;
- ORDINANZA di REVOCA della sospensione lavori autorizzati datata 20/02/1993 avendo la Ditta **** Omissis **** presentato C.E. in VARIANTE n°1100/B;
- C.E. n°1100/C protocollo 3325 del 05/07/1993 per il fabbricato Mapp.69-Mapp.212 del Fg.11;
- Permesso di AGIBILITA' N.1100/C con decorrenza dal 10/02/1994 per porzione di capannone Mapp.69 del Fg.11;
- Proroga concessione edilizia N.1100/92 del 19/05/1995 prot.4030 per ultimazione lavori per la costruzione edificio prefabbricato uso laboratorio artigianale sito in Castel D'Ario (MN) Via ROPPI Z.A.I. su terreno censito in catasto Fg.11 Mapp.69-Mapp.212;
- Proroga concessione edilizia N.1100/92 del 05/04/1996 prot.2969 per ultimazione lavori per la costruzione edificio prefabbricato uso laboratorio artigianale sito in Castel D'Ario (MN) Via ROPPI Z.A.I. su terreno censito in catasto Fg.11 Mapp.69-Mapp.212;
- C.E. n°98/012 del 28/02/1998 per opere di MURATURA DI TAMPONAMENTO esterna e creazione di locali accessori all'interno del capannone artigianale sul fabbricato catastalmente individuato al Fg.11 Mapp.250;
- il tutto con allegati e tavole di progetto.

- APE non è più obbligatorio.
- Non esiste la DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' dell'impianto elettrico;
- Non esiste la DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' dell'impianto termico;
- Non esiste la DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' dell'impianto idrico;

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Capannone ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 9
- **Bene N° 4** - Capannone ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 9
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 9

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'INDUSTRIA 9

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

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'INDUSTRIA 9

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'INDUSTRIA 9

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

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'INDUSTRIA 9

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° 4 - CAPANNONE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'INDUSTRIA 9

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° 5 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'INDUSTRIA 9

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° 3 - CAPANNONE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'INDUSTRIA 9

Il capannone Mapp.69 confina a Nord con il Mapp.246, a Est con il Mapp.247, a Sud con il Mapp.246 e a Ovest con il Mapp.246.

Tutti i mappali sono del foglio 11 del Comune di Castel D'Ario (MN).

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'INDUSTRIA 9

Il capannone Mapp.247 confina a Nord con il Mapp.246, a Est con il Mapp.248, a Sud con il Mapp.246 e a Ovest con il Mapp.69.

Tutti i mappali sono del foglio 11 del Comune di Castel D'Ario (MN).

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'INDUSTRIA 9

Il Mapp.246 confina a Nord con Mapp.216, Mapp.247 e Mapp.69, a Est con Mapp.213, Mapp.159, Mapp.248 e Mapp.69, a Sud con Mapp.248, Mapp.1222, Mapp.69 e Mapp.247 e a Ovest con Mapp.508.
Tutti i mappali sono del foglio 11 del Comune di CASTEL D'ARIO (MN).

CONSISTENZA**BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'INDUSTRIA 9**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Capannone	920,00 mq	978,00 mq	1	978,00 mq	6,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				978,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				978,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'INDUSTRIA 9

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Capannone	960,00 mq	960,00 mq	1	960,00 mq	6,52 m	T
Uffici	100,20 mq	105,36 mq	3	316,08 mq	2,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				1276,08 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1276,08 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'INDUSTRIA 9

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno edificabile	2441,00 mq	2441,00 mq	1	2441,00 mq	0,00 m	T

Totale superficie convenzionale:	2441,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	2441,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'INDUSTRIA 9

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	11	69			C2	1	950	981 mq	1766,28 €		

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 - CAPANNONE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'INDUSTRIA 9

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	11	247			C2	1	927	958 mq	1723,52 €		

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'INDUSTRIA 9

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
11	246									

Corrispondenza catastale

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

Bene n°5) Unità immobiliare composta da appezzamento di terreno Mapp.246 del Fg.11 ubicata in CASTEL D'ARIO (MN) VIA DELL'INDUSTRIA n°9

L'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione è così identificata al catasto terreni del Comune di CASTEL D'ARIO (MN):

Foglio 11 Mapp. 246, BENE COMUNE NON CENSIBILE-PARTITA SPECIALE A. Indirizzo Via Del Lavoro Piano T. ANNOTAZIONE di IMMOBILE: Utilità comune ai n.ri Mapp.69-Mapp.247 del Fg.11.

Dati di classamento: VARIAZIONE del 16/12/2008 Pratica n.MN0165573 in atti dal 16/12/2008. FRAZIONAMENTO B.C.N.C (n.10108.1/2008).

Ed appartiene a:

-**** Omissis **** con sede a CASTEL D'ARIO (MN) Via Roma n°19 P.IVA **** Omissis ****, diritti e oneri reali Proprietà per 1/1.

PRECISAZIONI

BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'INDUSTRIA 9

Vedi bene 1

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'INDUSTRIA 9

Vedi bene 1

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'INDUSTRIA 9

Vedi bene 1

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'INDUSTRIA 9

Il CTU precisa che il capannone Mapp.69 è in sufficiente stato di conservazione e manutenzione. Si segnala che il conduttore Sig. Travenzoli Fabio, unitamente all'esecutato, confermano la necessità di un intervento sul tetto per eliminare alcune infiltrazioni di acqua piovana.

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'INDUSTRIA 9

Il CTU precisa che il capannone Mapp.247 è in sufficiente stato di conservazione e manutenzione. Si segnala che il conduttore Sig. Travenzoli Fabio, unitamente all'esecutato, confermano la necessità di un intervento sul tetto per eliminare alcune infiltrazioni di acqua piovana.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'INDUSTRIA 9

L'appezzamento di terreno, mapp. 246, è un cortile comune ai mapp. 69 e 247, ben asfaltato e dotato di recinzione perimetrale con cancellata di ferro zincata e ampio portone carraio.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'INDUSTRIA 9

L'accesso al capannone, Mapp.69, avviene dalla pubblica Via dell'Industria n°9 dopo aver attraversato un ampio cortile, Mapp.246, che sul lato Nord del fabbricato consente l'ingresso sia al passo carraio che pedonale. Più precisamente i portoni carrai del fabbricato sono due, però uno non viene utilizzato da tempo, infatti l'edera si è impadronita di tutto il secondo portone.

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'INDUSTRIA 9

L'accesso al capannone, Mapp.247 avviene dalla pubblica Via dell'Industria n°9 dopo aver attraversato un ampio cortile, Mapp.246, che sul lato Nord del fabbricato consente l'ingresso sia al passo carraio che pedonale. Più precisamente i portoni carrai del fabbricato sono due, però uno non viene utilizzato da tempo, infatti l'edera si è impadronita di tutto il secondo portone.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'INDUSTRIA 9

L'appezzamento di terreno, Mapp.246, è un cortile comune alle due porzioni di fabbricati Mapp.69, e Mapp.247, entrambe affittate dall'esecutato alla Ditta ASTOR-FLEX di TRAVENZOLI FABIO.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'INDUSTRIA 9

Vedi bene 1

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'INDUSTRIA 9

Vedi bene 1

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'INDUSTRIA 9

Vedi bene 1

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'INDUSTRIA 9

Il capannone, ad uso laboratorio artigianale, più precisamente ad uso magazzino artigianale, ha struttura portante prefabbricata in c.a.p. costituita da pilastri, travi, tegoli di copertura del tetto e realizzato agli inizi degli anni '90 e con pareti in pannelli prefabbricati di cemento, è dotato di impianto elettrico di forza motrice e di impianto di illuminazione. La pavimentazione è in battuto di cemento liscio ed è dotato di finestre alte per dare luminosità all'interno e di una porta carraia in ferro verniciato a funzionamento scorrevole.

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'INDUSTRIA 9

Il capannone, ad uso laboratorio artigianale e ad uso magazzino artigianale, ha struttura portante prefabbricata in c.a.p. costituita da pilastri, travi, tegoli di copertura del tetto e realizzato agli inizi degli anni '90 e con pareti in pannelli prefabbricati di cemento, è dotato di impianto elettrico di forza motrice e di impianto di illuminazione. La pavimentazione è in battuto di cemento liscio ed è dotato di finestre alte per dare luminosità all'interno e di una porta carraia in ferro verniciato a funzionamento scorrevole.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'INDUSTRIA 9

L'appezzamento di terreno, Mapp.246, è un cortile comune ai Mapp.69 e Mapp.247, ben asfaltato e dotato di recinzione perimetrale con cancellata di ferro zincata ed ampio portone carraio.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'INDUSTRIA 9

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

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.000,00

Il capannone Mapp.69 del Comune di Castel D'Ario (MN), è affittato alla Società ASTOR FLEX di Travenzoli Fabio con sede in Castel D'Ario (MN) Via Dell'Industria n°9 Z.A.I., P.IVA. 01648550208 nella persona del titolare Sig. Travenzoli Fabio con contratto di Locazione di Immobile Uso Commerciale in data 30/03/2012 con canone di locazione annuale di €. 12.000,00 più IVA per la durata di anni 6 prorogabili di altri 6 anni con decorrenza

dal 01/04/2012 e con pagamento regolare all'Agenzia delle Entrate in data 05/04/2012 protocollo 3702, con successivo pagamento all'Agenzia delle Entrate in data 24/04/2018 protocollo 18042410292341647 per proroga contratto di locazione fino alla data del 31/03/2024.

Il CTU precisa che il canone di locazione di €.12.000,00 + IVA annuali del contratto di affitto datato 30/03/2012, appare congruo. Al fabbricato locato.

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'INDUSTRIA 9

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

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.721,52

Il capannone Mapp.247 Fg.11 del Comune di Castel D'Ario (MN), è affittato alla Società ASTOR FLEX di Travenzoli Fabio con sede in Castel D'Ario (MN) Via Dell'Industria n°9 Z.A.I., P.IVA. 01648550208 nella persona del titolare Sig. Travenzoli Fabio con contratto di Locazione di Immobile Uso Commerciale stipulato in data 01/01/1999 con canone di locazione annuale di €. 20.658,28 più IVA per la durata di anni 6 prorogabili di altri 6 anni con decorrenza dal 01/01/1999 e con pagamento regolare all'Agenzia delle Entrate in data 20/01/1999 protocollo 979, con proroghe regolari di cui l'ultima in data 23/01/2023 protocollo 23012016243557308 per proroga contratto di locazione fino alla data del 31/12/2028.

Il CTU precisa che il canone di locazione di Lire 40.000.000 pari a €.20.658,28 + IVA annuali del contratto di affitto datato 01/01/1999, appare congruo al fabbricato locato.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'INDUSTRIA 9

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

Il presente appezzamento di terreno Mapp.246 del Fg.11, risulta occupato e risulta utilizzato dalla Ditta ASTOR-FLEX di TRAVENZOLI FABIO che la utilizza come cortile alle due porzioni di capannone Mapp.69 e Mapp.247 entrambe date, già dal 01/01/1999, dall'esecutato in affitto alla ASTOR-FLEX.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'INDUSTRIA 9

Ved. bene 1

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'INDUSTRIA 9

Ved. bene 1

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'INDUSTRIA 9

Ved. bene 1

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'INDUSTRIA 9

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 19/01/2004
Reg. gen. 733 - Reg. part. 160
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 17/11/2022
Reg. gen. 14790 - Reg. part. 10382
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'INDUSTRIA 9

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 19/01/2004
Reg. gen. 733 - Reg. part. 160
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 17/11/2022

Reg. gen. 14790 - Reg. part. 10382
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'INDUSTRIA 9

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 19/01/2004
Reg. gen. 733 - Reg. part. 160
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 17/11/2022
Reg. gen. 14790 - Reg. part. 10382
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'INDUSTRIA 9

Sempre dall'accesso agli atti sopra detto il grande fabbricato che contiene l'unità immobiliare in esecuzione, Mapp.69, è risultato regolare anche sotto l'aspetto urbanistico. In particolare il Certificato di Destinazione Urbanistica del 21/04/2023, rilasciato dal Comune di Castel D'Ario (MN) per tutte le aree coinvolte nell'E.I. n°206/2022 RGE, evidenzia che il Mapp.69 del Fg.11 è inserito nella "ZONA D" Art.16: "ZONA D1" INDUSTRIALE definita "TESSUTO URBANISTICO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA". Quindi l'attuale Destinazione Urbanistica dell'immobile è conforme a quanto stabilito dalle Norme Urbanistiche. Si precisa, inoltre, che l'immobile in esecuzione risulta avere la piena conformità catastale, infatti lo stato dei luoghi visionato corrisponde con le planimetrie catastali oggi vigenti.

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'INDUSTRIA 9

Sempre dall'accesso agli atti sopra detto il grande fabbricato che contiene l'unità immobiliare in esecuzione, Mapp.247, è risultato regolare anche sotto l'aspetto urbanistico. In particolare il Certificato di Destinazione Urbanistica del 21/04/2023, rilasciato dal Comune di Castel D'Ario (MN) per tutte le aree coinvolte nell'E.I. n°206/2022 RGE, evidenzia che il Mapp.247 del Fg.11 è inserito nella "ZONA D" Art.16: "ZONA D1" INDUSTRIALE definita "TESSUTO URBANISTICO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA". Quindi l'attuale Destinazione Urbanistica dell'immobile è conforme a quanto stabilito dalle Norme Urbanistiche. Si precisa, inoltre, che l'immobile in esecuzione Mapp.247 risulta avere la piena conformità catastale, infatti lo

stato dei luoghi visionato corrisponde con le planimetrie catastali oggi vigenti.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'INDUSTRIA 9

Il CDU evidenzia che l'area sita in questo Comune, identificata al Mapp.246 del Fg.11, è inserita completamente in ZONA: "ZONE D" Art.16: "ZONA D1" INDUSTRIALE.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'INDUSTRIA 9

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

Situazione come per il bene 2.

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'INDUSTRIA 9

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

Ved. bene 2

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'INDUSTRIA 9

Trattasi di terreno comune ai mapp. 69 e mapp. 247.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'INDUSTRIA 9

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'INDUSTRIA 9

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'INDUSTRIA 9

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato
- **Bene N° 7** - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato
- **Bene N° 9** - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato
- **Bene N° 10** - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato
- **Bene N° 11** - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato
- **Bene N° 12** - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato
- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato
- **Bene N° 15** - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato
- **Bene N° 16** - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

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

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

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

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

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

BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

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

BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

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

BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

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

BENE N° 12 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

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

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

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

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

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

BENE N° 15 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

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

BENE N° 16 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

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

TITOLARITÀ

BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

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° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

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° 8 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

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° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

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 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

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 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

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° 12 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

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 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

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 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

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 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

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 EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

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° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Il Mapp.383 confina a Nord con Mapp.385, a Est con Mapp.389, a Sud con Mapp.283 e a Ovest con Mapp.386.
Tutti i mappali sono del foglio 11 del Comune di CASTEL D'ARIO (MN).

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Il Mapp.385 confina a Nord con Mapp.386, a Est con Mapp.389, a Sud con Mapp.283 e a Ovest con Mapp.386.
Tutti i mappali sono del foglio 11 del Comune di CASTEL D'ARIO (MN).

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Il Mapp.386 confina a Nord con Mapp.462 e Mapp.457, a Est con Mapp.465 e Mapp.388, a Sud con Mapp.388 e Mapp.385 e a Ovest con Mapp.283.
Tutti i mappali sono del foglio 11 del Comune di CASTEL D'ARIO (MN).

BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Il Mapp.388 confina a Nord con Mapp.386, a Est con Mapp.391, a Sud con Mapp.386 e a Ovest con Mapp.386.
Tutti i mappali sono del foglio 11 del Comune di CASTEL D'ARIO (MN).

BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Il Mapp.382 confina a Nord con Mapp.383, a Est con Mapp.389, a Sud con Mapp.465 e a Ovest con Mapp.283.
Tutti i mappali sono del foglio 11 del Comune di CASTEL D'ARIO (MN).

BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Bene n°11) Unità immobiliare composta da appezzamento di terreno Mapp.389 del Fg.11 ubicata in CASTEL D'ARIO (MN) Via Dell'Artigianato.

Il Mapp.389 confina a Nord con Mapp.385, a Est con Mapp.465, a Sud con Mapp.465 e a Ovest con Mapp.382.
Tutti i mappali sono del foglio 11 del Comune di CASTEL D'ARIO (MN).

BENE N° 12 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Il Mapp.457 confina a Nord con Mapp.458 e Mapp.459, a Est con Mapp.460 e Mapp.467, a Sud con Mapp.465 e Mapp.386 e a Ovest con Mapp.462.
Tutti i mappali sono del foglio 11 del Comune di CASTEL D'ARIO (MN).

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Il Mapp.458 confina a Nord con Mapp.46, a Est con Mapp.459, a Sud con Mapp.457 e a Ovest con Mapp.461. Tutti i mappali sono del foglio 11 del Comune di CASTEL D'ARIO (MN).

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Il Mapp.461 confina a Nord con Mapp.46, a Est con Mapp.458, a Sud con Mapp.462 e a Ovest con Mapp.283. Tutti i mappali sono del foglio 11 del Comune di CASTEL D'ARIO (MN).

BENE N° 15 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Il Mapp.462 confina a Nord con Mapp.461, a Est con Mapp.457, a Sud con Mapp.386 e a Ovest con Mapp.283. Tutti i mappali sono del foglio 11 del Comune di CASTEL D'ARIO (MN).

BENE N° 16 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Il Mapp.467 confina a Nord con Mapp.457, a Est con Mapp.469, a Sud con Mapp.465 e a Ovest con Mapp.457. Tutti i mappali sono del foglio 11 del Comune di CASTEL D'ARIO (MN).

CONSISTENZA

BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno edificabile	356,00 mq	356,00 mq	1	356,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				356,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				356,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno edificabile	4999,00 mq	4999,00 mq	1	4999,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				4999,00 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	4999,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	4909,00 mq	4909,00 mq	1	4909,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				4909,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4909,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	779,00 mq	779,00 mq	1	779,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				779,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				779,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	95,00 mq	95,00 mq	1	95,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				95,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				95,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno edificabile	2473,00 mq	2473,00 mq	1	2473,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				2473,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2473,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 12 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno edificabile	19269,00 mq	19269,00 mq	1	19269,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				19269,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19269,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno edificabile	825,00 mq	825,00 mq	1	825,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				825,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				825,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	39,00 mq	39,00 mq	1	39,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				39,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				39,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 15 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	456,00 mq	456,00 mq	1	456,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				456,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				456,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 16 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	91,00 mq	91,00 mq	1	91,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				91,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				91,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

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
11	383				Seminativo irriguo	2	356 mq	3,59 €	3,4 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

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
11	385				Seminativo irriguo	2	4999 mq	50,34 €	47,76 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

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
11	386				Seminativo irriguo	2	4909 mq	49,44 €	46,9 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

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
11	388				Seminativo irriguo	2	779 mq	7,85 €	7,44 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

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
11	382				Seminativo	2	95 mq	0,93 €	0,79 €	

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 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

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
11	389				Seminativo	2	2473 mq	24,14 €	20,44 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 12 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

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
11	457				Seminativo irriguo	2	19269 mq	194,06 €	184,1 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

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
11	458				Seminativo irriguo	2	825 mq	8,31 €	7,88 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

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
11	461				Seminativo irriguo	2	39 mq	0,39 €	0,37 €	

BENE N° 15 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

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
11	462				Seminativo irriguo	2	456 mq	4,59 €	4,36 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 16 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

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
11	467				Seminativo	2	91 mq	0,89 €	0,75 €	

PRECISAZIONI

BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Vedi bene 1

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Vedi bene 1

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Vedi bene 1

BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Vedi bene 1

BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Vedi bene 1

BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Vedi bene 1

BENE N° 12 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Vedi bene 1

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Vedi bene 1

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Vedi bene 1

BENE N° 15 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Vedi bene 1

BENE N° 16 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Vedi bene 1

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Il presente appezzamento di terreno mapp. 383 del. fg. 11, così come tutti gli adiacenti terreni che compongono il lotto n. 4, non risulta occupato e non risulta utilizzato.

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Ved. bene 6

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Ved. bene 6

BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Ved. bene 6

BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Ved. bene 6

BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Ved. bene 6

BENE N° 12 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Ved. bene 6

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Ved. bene 6

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Ved. bene 6

BENE N° 15 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Ved. bene 6

BENE N° 16 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Ved. bene 6

PARTI COMUNI

BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Bene n°6) Unità immobiliare composta da appezzamento di terreno Mapp.383 del Fg.11 ubicata in CASTEL D'ARIO (MN) Via Dell'Artigianato.

Il Bene n°6) fa parte del Lotto n°4.

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Ved. bene 6

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Ved. bene 6

BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Ved. bene 6

BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Ved. bene 6

BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Ved. bene 6

BENE N° 12 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Ved. bene 6

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Ved. bene 6

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Ved. bene 6

BENE N° 15 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Ved. bene 6

BENE N° 16 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Ved. bene 6

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Bene n°6) Unità immobiliare composta da appezzamento di terreno Mapp.383 del Fg.11 ubicata in CASTEL D'ARIO (MN) Via Dell'Artigianato.

L'unità immobiliare Mapp.383 del Fg.11 non è soggetta ad alcuna servitù.

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Ved. bene 6

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Ved. bene 6

BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Ved. bene 6

BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Ved. bene 6

BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Ved. bene 6

BENE N° 12 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Ved. bene 6

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Ved. bene 6

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Ved. bene 6

BENE N° 15 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Ved. bene 6

BENE N° 16 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Ved. bene 6

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Il Bene n°6) è ubicato nel Comune di CASTEL D'ARIO (MN) Via dell'Artigianato e nel CDU è inserito completamente come zona: "ZONE D" Art.16: "ZONA D1" INDUSTRIALE ambiti di trasformazione convenzionati ed è uno degli appezzamenti che costituiscono il Lotto n°4).

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Ved. bene 6

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Il Bene n°8), Mapp.386 del Fg.11, è ubicato nel Comune di CASTEL D'ARIO (MN) Via dell'Artigianato e nel CDU è inserito in parte come ZONA: Art.18: Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale; e in parte come ZONA: Art.19: aree destinate alla viabilità ambiti di trasformazione convenzionati ed è uno degli appezzamenti di terreno che costituiscono il Lotto n°4). Tale appezzamento di terreno non è urbanizzato.

BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Ved. bene 6

BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Ved. bene 6

BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Ved. bene 6

BENE N° 12 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Ved. bene 6

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Bene n°13) Unità immobiliare composta da appezzamento di terreno Mapp.458 del Fg.11 ubicata in CASTEL D'ARIO (MN) Via Dell'Artigianato.

Il Bene n°13), Mapp.458 del Fg.11, è ubicato nel Comune di CASTEL D'ARIO (MN) Via dell'Artigianato e nel CDU è inserito in parte come ZONA: Art.18: Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale; e in parte come ZONA: Art.19: aree destinate alla viabilità ambiti di trasformazione convenzionati ed è uno degli appezzamenti di terreno che costituiscono il Lotto n°4). Tale appezzamento di terreno non è urbanizzato.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Bene n°14) Unità immobiliare composta da appezzamento di terreno Mapp.461 del Fg.11 ubicata in CASTEL D'ARIO (MN) Via Dell'Artigianato.

Il Bene n°14), Mapp.461 del Fg.11, è ubicato nel Comune di CASTEL D'ARIO (MN) Via dell'Artigianato e nel CDU è inserito completamente come ZONA: "Art.18: aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale e anche interessata completamente come: aree e fasce di rispetto – Art.20.2.b "rete ferroviaria" ed è uno degli appezzamenti di terreno che costituiscono il Lotto n°4). Tale appezzamento di terreno non è urbanizzato.

BENE N° 15 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Ved. bene 6

BENE N° 16 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Ved. bene 6

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

L'immobile risulta libero

Il presente appezzamento di terreno Mapp.383 del Fg.11, così come tutti gli adiacenti terreni che compongono il Lotto n°4, non risulta occupato e non risulta utilizzato.

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

L'immobile risulta libero

Il presente appezzamento di terreno Mapp.385 del Fg.11, così come tutti gli adiacenti terreni che compongono il Lotto n°4, non risulta occupato e non risulta utilizzato.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

L'immobile risulta libero

Il presente appezzamento di terreno Mapp.386 del Fg.11, così come tutti gli adiacenti terreni che compongono il Lotto n°4, non risulta occupato e non risulta utilizzato.

BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

L'immobile risulta libero

Bene n°9) Unità immobiliare composta da appezzamento di terreno Mapp.388 del Fg.11 ubicata in CASTEL D'ARIO (MN) Via Dell'Artigianato.

Il presente appezzamento di terreno Mapp.388 del Fg.11, così come tutti gli adiacenti terreni che compongono il Lotto n°4, non risulta occupato e non risulta utilizzato.

BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

L'immobile risulta libero

Ved. bene 6

BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

L'immobile risulta libero

Ved. bene 6

BENE N° 12 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

L'immobile risulta libero

Ved. bene 6

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

L'immobile risulta libero

Ved. bene 6

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

L'immobile risulta libero

Ved. bene 6

BENE N° 15 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

L'immobile risulta libero

Ved. bene 6

BENE N° 16 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

L'immobile risulta libero

Ved. bene 6

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Ved. bene 1

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Ved. bene 6

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Ved. bene 6

BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Ved. bene 6

BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Ved. bene 6

BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Ved. bene 6

BENE N° 12 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Ved. bene 6

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Ved. bene 6

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Ved. bene 6

BENE N° 15 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Ved. bene 6

BENE N° 16 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Ved. bene 6

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 19/01/2004
Reg. gen. 733 - Reg. part. 160
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 17/11/2022
Reg. gen. 14790 - Reg. part. 10382
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 19/01/2004
Reg. gen. 733 - Reg. part. 160
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 17/11/2022
Reg. gen. 14790 - Reg. part. 10382
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 19/01/2004
Reg. gen. 733 - Reg. part. 160
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 17/11/2022
Reg. gen. 14790 - Reg. part. 10382
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 19/01/2004
Reg. gen. 733 - Reg. part. 160
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 17/11/2022
Reg. gen. 14790 - Reg. part. 10382
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 19/01/2004
Reg. gen. 733 - Reg. part. 160
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 17/11/2022
Reg. gen. 14790 - Reg. part. 10382
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 19/01/2004
Reg. gen. 733 - Reg. part. 160
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 17/11/2022
Reg. gen. 14790 - Reg. part. 10382
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 12 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 19/01/2004
Reg. gen. 733 - Reg. part. 160
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 17/11/2022
Reg. gen. 14790 - Reg. part. 10382
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 19/01/2004
Reg. gen. 733 - Reg. part. 160
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 17/11/2022
Reg. gen. 14790 - Reg. part. 10382
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 19/01/2004
Reg. gen. 733 - Reg. part. 160
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 17/11/2022
Reg. gen. 14790 - Reg. part. 10382
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 15 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 19/01/2004
Reg. gen. 733 - Reg. part. 160
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 17/11/2022
Reg. gen. 14790 - Reg. part. 10382
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 16 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 19/01/2004

Reg. gen. 733 - Reg. part. 160
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 17/11/2022
Reg. gen. 14790 - Reg. part. 10382
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Il CDU evidenzia che l'area sita nel Comune di CASTEL D'ARIO (MN) in Via Dell'Artigianato, identificata al Mapp.383 del Fg.11, è inserita completamente come zona: "ZONE D" Art.16: "ZONA D1" INDUSTRIALE ambiti di trasformazione convenzionati ed è uno degli appezzamenti che costituiscono il Lotto n°4).

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Il CDU evidenzia che l'area sita nel Comune di CASTEL D'ARIO (MN) in Via Dell'Artigianato, identificata al Mapp.385 del Fg.11, è inserita completamente come zona: "ZONE D" Art.16: "ZONA D1" INDUSTRIALE ambiti di trasformazione convenzionati ed è uno degli appezzamenti che costituiscono il Lotto n°4).

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Il Bene n°8), Mapp.386 del Fg.11, è ubicato nel Comune di CASTEL D'ARIO (MN) Via dell'Artigianato e nel CDU è inserito in parte come ZONA: Art.18: Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale; e in parte come ZONA: Art.19: aree destinate alla viabilità ambiti di trasformazione convenzionati ed è uno degli appezzamenti di terreno che costituiscono il Lotto n°4). Tale appezzamento di terreno non è urbanizzato.

BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

I Il Bene n°9), Mapp.388 del Fg.11, è ubicato nel Comune di CASTEL D'ARIO (MN) Via dell'Artigianato e nel CDU è inserito completamente come zona: "ZONE D" Art.16: "ZONA D1" INDUSTRIALE ambiti di trasformazione convenzionati ed è uno degli appezzamenti che costituiscono il Lotto n°4).
Tale appezzamento di terreno non è urbanizzato.

BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Il Bene n°10), Mapp.382 del Fg.11, è ubicato nel Comune di CASTEL D'ARIO (MN) Via dell'Artigianato e nel CDU è inserito completamente come zona: "ZONE D" Art.16: "ZONA D1" INDUSTRIALE ambiti di trasformazione

convenzionati ed è uno degli appezzamenti che costituiscono il Lotto n°4).
Tale appezzamento di terreno non è urbanizzato.

BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Il Bene n°11), Mapp.389 del Fg.11, è ubicato nel Comune di CASTEL D'ARIO (MN) Via dell'Artigianato e nel CDU è inserito completamente come zona: "ZONE D" Art.16: "ZONA D1" INDUSTRIALE ambiti di trasformazione convenzionati ed è uno degli appezzamenti che costituiscono il Lotto n°4).
Tale appezzamento di terreno non è urbanizzato.

BENE N° 12 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Il Bene n°12), Mapp.457 del Fg.11, è ubicato nel Comune di CASTEL D'ARIO (MN) Via dell'Artigianato e nel CDU è inserito completamente come zona: "ZONE D" Art.16: "ZONA D1" INDUSTRIALE ambiti di trasformazione convenzionati ed è uno degli appezzamenti che costituiscono il Lotto n°4).
Tale appezzamento di terreno non è urbanizzato.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Il Bene n°13), Mapp.458 del Fg.11, è ubicato nel Comune di CASTEL D'ARIO (MN) Via dell'Artigianato e nel CDU è inserito in parte come ZONA: Art.18: Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale; e in parte come ZONA: Art.19: aree destinate alla viabilità ambiti di trasformazione convenzionati ed è uno degli appezzamenti di terreno che costituiscono il Lotto n°4). Tale appezzamento di terreno non è urbanizzato.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Il Bene n°14), Mapp.461 del Fg.11, è ubicato nel Comune di CASTEL D'ARIO (MN) Via dell'Artigianato e nel CDU è inserito completamente come ZONA: "Art.18: aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale e anche interessata completamente come: aree e fasce di rispetto – Art.20.2.b "rete ferroviaria" ed è uno degli appezzamenti di terreno che costituiscono il Lotto n°4). Tale appezzamento di terreno non è urbanizzato.

BENE N° 15 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Il Bene n°15), Mapp.462 del Fg.11, è ubicato nel Comune di CASTEL D'ARIO (MN) Via dell'Artigianato e nel CDU è inserito completamente come zona: "ZONE D" Art.16: "ZONA D1" INDUSTRIALE ambiti di trasformazione convenzionati ed è uno degli appezzamenti che costituiscono il Lotto n°4).

BENE N° 16 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Il Bene n°16), Mapp.467 del Fg.11, è ubicato nel Comune di CASTEL D'ARIO (MN) Via dell'Artigianato e nel CDU è inserito completamente come zona: "ZONE D" Art.16: "ZONA D1" INDUSTRIALE ambiti di trasformazione convenzionati ed è uno degli appezzamenti che costituiscono il Lotto n°4).
Tale appezzamento di terreno non è urbanizzato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Trattasi di terreno

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Trattasi di terreno

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Trattasi di terreno

BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Trattasi di terreno

BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Trattasi di terreno

BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Trattasi di terreno

BENE N° 12 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Trattasi di terreno

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Trattasi di terreno

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Trattasi di terreno

BENE N° 15 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Trattasi di terreno

BENE N° 16 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Trattasi di terreno

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Bene n°6) Unità immobiliare composta da appezzamento di terreno Mapp.383 del Fg.11 ubicata in CASTEL D'ARIO (MN) Via Dell'Artigianato.

L'area del presente Bene n°6), unitamente a tutte le altre componenti il Lotto n°4, è indipendente.

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Bene n°7) Unità immobiliare composta da appezzamento di terreno Mapp.385 del Fg.11 ubicata in CASTEL D'ARIO (MN) Via Dell'Artigianato.

L'area del presente Bene n°7), unitamente a tutte le altre componenti il Lotto n°4, è indipendente.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Bene n°8) Unità immobiliare composta da appezzamento di terreno Mapp.386 del Fg.11 ubicata in CASTEL D'ARIO (MN) Via Dell'Artigianato.

L'area del presente Bene n°8), unitamente a tutte le altre componenti il Lotto n°4, è indipendente.

BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Bene n°9) Unità immobiliare composta da appezzamento di terreno Mapp.388 del Fg.11 ubicata in CASTEL D'ARIO (MN) Via Dell'Artigianato.

L'area del presente Bene n°9), unitamente a tutte le altre componenti il Lotto n°4, è indipendente.

BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il Bene n°10), Mapp.382 del Fg.11, è ubicato nel Comune di CASTEL D'ARIO (MN) Via dell'Artigianato e nel CDU è inserito completamente come zona: "ZONE D" Art.16: "ZONA D1" INDUSTRIALE ambiti di trasformazione convenzionati ed è uno degli appezzamenti che costituiscono il Lotto n°4).

Tale appezzamento di terreno non è urbanizzato.

BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Bene n°11) Unità immobiliare composta da appezzamento di terreno Mapp.389 del Fg.11 ubicata in CASTEL D'ARIO (MN) Via Dell'Artigianato.

L'area del presente Bene n°11), unitamente a tutti gli altri terreni eseguiti che compongono il Lotto n°4, è indipendente.

BENE N° 12 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Bene n°12) Unità immobiliare composta da appezzamento di terreno Mapp.457 del Fg.11 ubicata in CASTEL D'ARIO (MN) Via Dell'Artigianato.

L'area del presente Bene n°12), unitamente a tutte gli altri terreni esegutati che compongono il Lotto n°4, è indipendente.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il Bene n°13), Mapp.458 del Fg.11, è ubicato nel Comune di CASTEL D'ARIO (MN) Via dell'Artigianato e nel CDU è inserito in parte come ZONA: Art.18: Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale; e in parte come ZONA: Art.19: aree destinate alla viabilità ambiti di trasformazione convenzionati ed è uno degli appezzamenti di terreno che costituiscono il Lotto n°4). Tale appezzamento di terreno non è urbanizzato.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Bene n°14) Unità immobiliare composta da appezzamento di terreno Mapp.461 del Fg.11 ubicata in CASTEL D'ARIO (MN) Via Dell'Artigianato.

L'area del presente Bene n°14), unitamente a tutte gli altri terreni esegutati che compongono il Lotto n°4, è indipendente, l'unico vincolo è dato dalla destinazione urbanistica prevista nel Certificato di Destinazione Urbanistica.

BENE N° 15 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Bene n°15) Unità immobiliare composta da appezzamento di terreno Mapp.462 del Fg.11 ubicata in CASTEL D'ARIO (MN) Via Dell'Artigianato.

L'area del presente Bene n°15), unitamente a tutte gli altri terreni esegutati che compongono il Lotto n°4, è indipendente.

BENE N° 16 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Bene n°16) Unità immobiliare composta da appezzamento di terreno Mapp.467 del Fg.11 ubicata in CASTEL D'ARIO (MN) Via Dell'Artigianato.

L'area del presente Bene n°16), unitamente a tutte gli altri terreni esegutati che compongono il Lotto n°4, è indipendente.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lotto n.1 è un capannone indipendente col suo cortile;

Lotto n.2 è una porzione di capannone indipendente col suo cortile

Lotto n.3 è un insieme di due porzioni attigue di capannoni con il relativo cortile comune alle due porzioni sopra dette;

Lotto n.4 È l'insieme di tutti gli appezzamenti di terreno esegutati fra di loro attigui.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Castel d'Ario (MN) - via del Progresso 4

Trattasi di un capannone prefabbricato in c.a. per uso laboratorio artigianale affittato alla Ditta P.R.D. SRL , identificato dal Mapp.281 Sub.1 del Fg.11 graffato al Mapp.277 Sub.1 e Mapp.506 sempre del Fg.11, e ubicato in Via del Progresso n°4 a CASTEL D'ARIO (MN), con ingresso pedonale e carraio nel lato Nord della proprietà da cui si accede dall'ampio cortile del fabbricato, costruito agli inizi del 2000. Il capannone composto da un grande vano al piano terra, dove sono posizionate le macchine per la lavorazione del riso e dell'avena, è dotato nel suo interno di uffici con servizio WC e spogliatoi con due servizi igienici. Tutto intorno al capannone vi è un'ampia area cortiliva pavimentata di pertinenza del capannone stesso, identificata dal Mapp.277 Sub.1 e dal Mapp.506 del Fg.11, mappali graffati al Mapp.281 Sub.1, il tutto ben recintato con cancellata in ferro zincato e con portone carraio a scorrimento con comando elettrico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 281, Sub. 1, Categoria D7

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

Valore di stima del bene: € 251.100,00

L'analisi di mercato svolta in loco ha evidenziato la presenza di una ripresa di richiesta di fabbricati tipo capannoni artigianali in zone se pur periferiche ma con finiture accurate e dotate di pertinenze quali cortili, passi carrai e di costruzione abbastanza recenti, come in questo in esecuzione. L'unità oggetto di stima presenta il vantaggio di essere un capannone uso laboratorio artigianale ben servito da strade ben tenute per l'accesso di autocarri e veicoli per trasporto derrate alimentari quali riso e avena. La fascia di prezzo su cui si inseriscono immobili di questa tipologia ormai è in linea con i prezzi di costo, ovvero circa 250,00 Euro/mq, che stante la vendita a seguito di esecuzione immobiliare lo scrivente CTU ritiene di abbassare di un 20%, quindi identificando così il parametro di stima in Euro 200,00 al mq.

Il valore poi viene calcolato arrotondato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone Castel d'Ario (MN) - via del Progresso 4	1255,50 mq	200,00 €/mq	€ 251.100,00	100,00%	€ 251.100,00
				Valore di stima:	€ 251.100,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Capannone ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 8
 Trattasi di una porzione di capannone prefabbricato in c.a. per uso laboratorio artigianale affittato alla FEAN GROUP SRL, quale officina per carpenteria metallica, identificato dal Mapp.250 Sub.1 del Fg.11, e ubicato in Via Dell'Industria n°8 a CASTEL D'ARIO (MN), con ingresso pedonale e carraio nel lato Nord della proprietà da cui si accede dall'ampio cortile antistante il fabbricato, fabbricato costruito agli inizi del 1990. Il capannone è composto da un grande vano al piano terra, dove sono posizionate le macchine per la lavorazione del ferro, è dotato nel suo interno di uffici con servizio WC e spogliatoio con servizio igienico. Sul fronte del capannone e sul retro è dotato di area cortiliva ben recintata, in particolare l'ingresso è dotato di cancellata in ferro zincato e portone carraio a scorrimento con comando elettrico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 250, Sub. 1, Categoria D7
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 119.000,00
 L'analisi di mercato svolta in loco ha evidenziato la presenza di una ripresa di richiesta di fabbricati tipo capannoni artigianali in zone se pur periferiche ma con finiture idonee e dotate di pertinenze quali cortili, passi carrai e di costruzione abbastanza recenti, come in questo in esecuzione. L'unità oggetto di stima presenta il vantaggio di essere un capannone uso laboratorio artigianale ben servito da strade ben tenute per l'accesso di autocarri e veicoli per trasporto merci e macchinari pesanti. La fascia di prezzo su cui si inseriscono immobili di questa tipologia ormai è in linea con i prezzi di costo di altri capannoni simili nella zona, ovvero circa 150,00 Euro/mq, che stante la vendita a seguito di esecuzione immobiliare lo scrivente CTU ritiene di abbassare di un 20%, quindi identificando così il parametro di stima in Euro 120,00 al mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Capannone Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 8	994,51 mq	120,00 €/mq	€ 119.341,20	100,00%	€ 119.000,00
				Valore di stima:	€ 119.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Capannone ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 9

Trattasi di una porzione di capannone, prefabbricato in c.a. per uso laboratorio artigianale per la fabbricazione di calzature, affittato alla Ditta ASTOR FLEX SRL, identificato dal Mapp.69 del Fg.11, e ubicato in Via Dell'Industria n°9 a CASTEL D'ARIO (MN), ad unico piano con ingresso pedonale e carraio rispettivamente nel lato Nord della proprietà. In particolare il capannone ha due portoni carrai da cui si accede dal cortile antistante il fabbricato dal passo carraio. Il capannone, Mapp.69 del Fg.11, è composto da un grande vano dove sono posizionate scaffalature per lo stoccaggio delle merci prodotte e nel suo interno oggi non ci sono più gli iniziali uffici, spogliatoi e servizi WC perché sono presenti nel Bene n°4), Mapp.247 del Fg.11, analoga porzione di capannone ad esso collegato, però con uffici, spogliatoi e servizi igienici, affittato anch'esso alla Ditta ASTOR FLEX SRL. Sul fronte, sul fianco e sul retro il capannone è dotato di area cortiliva, costituente il Mapp.246, area cortiliva comune con il Mapp.247. Il tutto è ben recintato ed in particolare l'ingresso carraio è dotato di una cancellata in ferro zincato e portone carraio a scorrimento elettrico. Il CTU precisa che il presente Bene n°3), Mapp.69, unitamente al Bene n°4), Mapp.247, ed al Bene n°5), Mapp.246, costituiscono il Lotto n°3).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 69, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 117.360,00

L'analisi di mercato svolta in loco ha evidenziato la presenza di una ripresa di richiesta di fabbricati tipo capannoni artigianali in zone se pur periferiche ma con finiture idonee e dotate di pertinenze quali cortili, passi carrai e di costruzione abbastanza recenti, come in questo in esecuzione. L'unità oggetto di stima presenta il vantaggio di essere un capannone uso laboratorio artigianale ben servito da strade ben tenute per l'accesso di autocarri e veicoli per trasporto merci e macchinari pesanti. La fascia di prezzo su cui si inseriscono immobili di questa tipologia ormai è in linea con i prezzi di costo di altri capannoni simili nella zona, ovvero circa 150,00 Euro/mq, che stante la vendita a seguito di esecuzione immobiliare lo scrivente CTU ritiene di abbassare di un 20%, quindi identificando così il parametro di stima in Euro 120,00 al mq.

- **Bene N° 4** - Capannone ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 9

Trattasi di una porzione di capannone, prefabbricato in c.a. per uso laboratorio artigianale per la fabbricazione di calzature, affittato alla Ditta ASTOR FLEX SRL, identificato dal Mapp.247 del Fg.11, e ubicato in Via Dell'Industria n°9 a CASTEL D'ARIO (MN), ad unico piano con ingresso pedonale e carraio rispettivamente nel lato Nord della proprietà. In particolare il capannone ha due portoni carrai da cui si accede dal cortile antistante il fabbricato dal passo carraio. Il capannone, Mapp.247 del Fg.11, è composto da un grande vano dove sono posizionati macchinari per la produzione di calzature e scaffalature per lo stoccaggio delle merci prodotte e nel suo interno ci sono gli uffici, spogliatoi e servizi WC, affittato anch'esso alla Ditta ASTOR FLEX SRL. Sul fronte e sul retro il capannone è dotato di area cortiliva, costituente il Mapp.246, area cortiliva comune con il Mapp.69. Il tutto è ben recintato ed in particolare l'ingresso carraio è dotato di una cancellata in ferro zincato e portone carraio a scorrimento a comando elettrico. Il CTU precisa che il presente Bene n°4), Mapp.247, unitamente al Bene n°3), Mapp.69, ed al Bene n°5), Mapp.246, costituiscono il Lotto n°3).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 247, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 153.000,00

L'analisi di mercato svolta in loco ha evidenziato la presenza di una ripresa di richiesta di fabbricati tipo capannoni artigianali in zone se pur periferiche ma con finiture idonee e dotate di pertinenze quali cortili, passi carrai e di costruzione abbastanza recenti, come in questo in esecuzione. L'unità oggetto di stima presenta il vantaggio di essere un capannone uso laboratorio artigianale ben servito da strade

ben tenute per l'accesso di autocarri e veicoli per trasporto merci e macchinari pesanti. La fascia di prezzo su cui si inseriscono immobili di questa tipologia ormai è in linea con i prezzi di costo di altri capannoni simili nella zona, ovvero circa 150,00 Euro/mq, che stante la vendita a seguito di esecuzione immobiliare lo scrivente CTU ritiene di abbassare di un 20%, quindi identificando così il parametro di stima in Euro 120,00 al mq.

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 9

Trattasi di una unità immobiliare, costituita da un appezzamento di terreno Mapp.246 del Fg.11, identificata come Bene n°5), è ubicata nel Comune di CASTEL D'ARIO (MN) in VIA DELL'INDUSTRIA n°) e nel CDU è inserita come ZONA "ZONE D": Art.16: "ZONA D1" INDUSTRIALE, costituente il cortile comune delle due porzioni di fabbricato Mapp.69 e Mapp.247. Tale cortile è dotato di recinzione perimetrale con cancellata in ferro zincato e ampio portone carraio per l'ingresso dei veicoli e ingresso pedonale.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 246

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

Valore di stima del bene: € 122.000,00

L'analisi di mercato svolto in loco ha evidenziato la presenza di una ripresa di richiesta di Terreni in zone produttive, prova ne è che l'attigua zona è piena di fabbriche artigianali ed industriali. L'unità oggetto di stima presenta il vantaggio di far parte di un cortile comune a due porzioni di fabbricato quali Mapp.69 e Mapp.247, il tutto ben asfaltato, ben recintato e dotato cancellata perimetrale in ferro zincato con portone carraio a comando elettrico e costituente il Lotto n°3).

La fascia di prezzo su cui si inseriscono immobili di questa tipologia, ormai è in linea con i prezzi di costo, ovvero circa 100,00 Euro/mq, visto però che è un bene comune non censibile e stante la vendita a seguito di esecuzione immobiliare, lo scrivente CTU ritiene di abbassare di un 50%, quindi identificando così il parametro di stima in Euro 50,00 al mq.

Il valore poi viene calcolato arrotondato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Capannone Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 9	978,00 mq	120,00 €/mq	€ 117.360,00	100,00%	€ 117.360,00
Bene N° 4 - Capannone Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 9	1276,08 mq	120,00 €/mq	€ 153.129,60	100,00%	€ 153.000,00
Bene N° 5 - Terreno Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 9	2441,00 mq	50,00 €/mq	€ 122.050,00	100,00%	€ 122.000,00
Valore di stima:					€ 392.360,00

LOTTO 4

- Bene N° 6** - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato

Trattasi di una unità immobiliare, costituita da un appezzamento di terreno Mapp.383 del Fg.11, identificata come Bene n°6), è ubicata nel Comune di CASTEL D'ARIO (MN) in Via dell'Artigianato e nel CDU è inserita completamente come ZONA: "ZONE D" Art.16: "ZONA D1" INDUSTRIALE AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONVENZIONATI ed è uno degli appezzamenti di terreno che costituiscono il Lotto n°4). Tale appezzamento di terreno non è urbanizzato.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 383, Qualità Seminativo irriguo

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

Valore di stima del bene: € 4.272,00

L'analisi di mercato svolto in loco ha evidenziato la presenza di una ripresa di richiesta di Terreni in zone produttive, prova ne è che l'attigua zona è piena di fabbriche artigianali ed industriali. L'unità oggetto di stima presenta il vantaggio di far parte di una ampia area componente il lotto n°4.

La fascia di prezzo su cui si inseriscono immobili di questa tipologia, ormai è in linea con i prezzi di costo, ovvero circa 15,00 Euro/mq, visto però che le opere di urbanizzazione non sono state eseguite e stante la vendita a seguito di esecuzione immobiliare, lo scrivente CTU ritiene di abbassare di un 20%, quindi identificando così il parametro di stima in Euro 12,00 al mq.

Il valore poi viene calcolato arrotondato.
- Bene N° 7** - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato

Trattasi di una unità immobiliare, costituita da un appezzamento di terreno Mapp.385 del Fg.11, identificata come Bene n°7), è ubicata nel Comune di CASTEL D'ARIO (MN) in Via dell'Artigianato e nel CDU è inserita completamente come ZONA: "ZONE D" Art.16: "ZONA D1" INDUSTRIALE AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONVENZIONATI ed è uno degli appezzamenti di terreno che costituiscono il Lotto n°4). Tale appezzamento di terreno non è urbanizzato.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 385, Qualità Seminativo irriguo

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

Valore di stima del bene: € 59.988,00

L'analisi di mercato svolto in loco ha evidenziato la presenza di una ripresa di richiesta di Terreni in zone produttive, prova ne è che l'attigua zona è piena di fabbriche artigianali ed industriali. L'unità oggetto di stima presenta il vantaggio di far parte di una ampia area componente il Lotto n°4.

La fascia di prezzo su cui si inseriscono immobili di questa tipologia, ormai è in linea con i prezzi di costo, ovvero circa 15,00 Euro/mq, visto però che le opere di urbanizzazione non sono state eseguite e stante la vendita a seguito di esecuzione immobiliare, lo scrivente CTU ritiene di abbassare di un 20%, quindi identificando così il parametro di stima in Euro 12,00 al mq.

Il valore poi viene calcolato arrotondato.
- Bene N° 8** - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato

Trattasi di una unità immobiliare, costituita da un appezzamento di terreno Mapp.386 del Fg.11, identificata come Bene n°8), è ubicata nel Comune di CASTEL D'ARIO (MN) in Via dell'Artigianato e nel CDU è inserita in parte come ZONA: Art.18: Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale; e in parte come ZONA: Art.19: aree destinate alla viabilità ambiti di trasformazione convenzionati ed è uno degli appezzamenti di terreno che costituiscono il Lotto n°4). Tale appezzamento di terreno non è urbanizzato.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 386, Qualità Seminativo irriguo

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

Valore di stima del bene: € 58.908,00

L'analisi di mercato svolto in loco ha evidenziato la presenza di una ripresa di richiesta di Terreni in zone produttive, prova ne è che l'attigua zona è piena di fabbriche artigianali ed industriali. L'unità oggetto di stima presenta il vantaggio di far parte di una ampia area componente il Lotto n°4.

La fascia di prezzo su cui si inseriscono immobili di questa tipologia, ormai è in linea con i prezzi di costo, ovvero circa 15,00 Euro/mq, visto però che le opere di urbanizzazione non sono state eseguite e stante la vendita a seguito di esecuzione immobiliare, lo scrivente CTU ritiene di abbassare di un 20%, quindi identificando così il parametro di stima in Euro 12,00 al mq.
Il valore poi viene calcolato arrotondato.

- **Bene N° 9** - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato
Trattasi di una unità immobiliare, costituita da un appezzamento di terreno Mapp.388 del Fg.11, identificata come Bene n°9), è ubicata nel Comune di CASTEL D'ARIO (MN) in Via dell'Artigianato e nel CDU è inserita completamente come ZONA: "ZONE D" Art.16: "ZONA D1" INDUSTRIALE AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONVENZIONATI ed è uno degli appezzamenti di terreno che costituiscono il Lotto n°4). Tale appezzamento di terreno non è urbanizzato.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 388, Qualità Seminativo irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 9.348,00
L'analisi di mercato svolto in loco ha evidenziato la presenza di una ripresa di richiesta di Terreni in zone produttive, prova ne è che l'attigua zona è piena di fabbriche artigianali ed industriali. L'unità oggetto di stima presenta il vantaggio di far parte di una ampia area componente il Lotto n°4.
La fascia di prezzo su cui si inseriscono immobili di questa tipologia, ormai è in linea con i prezzi di costo, ovvero circa 15,00 Euro/mq, visto però che le opere di urbanizzazione non sono state eseguite e stante la vendita a seguito di esecuzione immobiliare, lo scrivente CTU ritiene di abbassare di un 20%, quindi identificando così il parametro di stima in Euro 12,00 al mq.
Il valore poi viene calcolato arrotondato.
- **Bene N° 10** - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato
Trattasi di una unità immobiliare, costituita da un appezzamento di terreno Mapp.382 del Fg.11, identificata come Bene n°10), è ubicata nel Comune di CASTEL D'ARIO (MN) in Via dell'Artigianato e nel CDU è inserita completamente come ZONA: "ZONE D" Art.16: "ZONA D1" INDUSTRIALE AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONVENZIONATI ed è uno degli appezzamenti di terreno che costituiscono il Lotto n°4). Tale appezzamento di terreno non è urbanizzato.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 382, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.140,00
Ved. bene 6
- **Bene N° 11** - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato
Trattasi di una unità immobiliare, costituita da un appezzamento di terreno Mapp.389 del Fg.11, identificata come Bene n°11), è ubicata nel Comune di CASTEL D'ARIO (MN) in Via dell'Artigianato e nel CDU è inserita completamente come ZONA: "ZONE D" Art.16: "ZONA D1" INDUSTRIALE AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONVENZIONATI ed è uno degli appezzamenti di terreno che costituiscono il Lotto n°4). Tale appezzamento di terreno non è urbanizzato.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 389, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 29.676,00
Ved. bene 6

- Bene N° 12** - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato

Trattasi di una unità immobiliare, costituita da un appezzamento di terreno Mapp.457 del Fg.11, identificata come Bene n°12), è ubicata nel Comune di CASTEL D'ARIO (MN) in Via dell'Artigianato e nel CDU è inserita completamente come ZONA: "ZONE D" Art.16: "ZONA D1" INDUSTRIALE AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONVENZIONATI ed è uno degli appezzamenti di terreno che costituiscono il Lotto n°4). Tale appezzamento di terreno non è urbanizzato.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 457, Qualità Seminativo irriguo

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

Valore di stima del bene: € 231.228,00

Ved. bene 6
- Bene N° 13** - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato

Trattasi di una unità immobiliare, costituita da un appezzamento di terreno Mapp.458 del Fg.11, identificata come Bene n°13), è ubicata nel Comune di CASTEL D'ARIO (MN) in Via dell'Artigianato e nel CDU è inserita in parte come ZONA: Art.18: Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale; e in parte come ZONA: Art.19: aree destinate alla viabilità ambiti di trasformazione convenzionati ed è uno degli appezzamenti di terreno che costituiscono il Lotto n°4). Tale appezzamento di terreno non è urbanizzato.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 458, Qualità Seminativo irriguo

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

Valore di stima del bene: € 9.900,00

Ved. bene 6
- Bene N° 14** - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato

Trattasi di una unità immobiliare, costituita da un appezzamento di terreno Mapp.461 del Fg.11, identificata come Bene n°14), è ubicata nel Comune di CASTEL D'ARIO (MN) in Via dell'Artigianato e nel CDU è inserita completamente come ZONA: "Art.18: aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale e anche interessata completamente come: aree e fasce di rispetto – Art.20.2.b "rete ferroviaria" ed è uno degli appezzamenti di terreno che costituiscono il Lotto n°4). Tale appezzamento di terreno non è urbanizzato.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 461, Qualità Seminativo irriguo

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

Valore di stima del bene: € 468,00

Ved. bene 6
- Bene N° 15** - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato

Trattasi di una unità immobiliare, costituita da un appezzamento di terreno Mapp.462 del Fg.11, identificata come Bene n°15), è ubicata nel Comune di CASTEL D'ARIO (MN) in Via dell'Artigianato e nel CDU è inserita completamente come ZONA: "ZONE D" Art.16: "ZONA D1" INDUSTRIALE AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONVENZIONATI ed è uno degli appezzamenti di terreno che costituiscono il Lotto n°4). Tale appezzamento di terreno non è urbanizzato.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 462, Qualità Seminativo irriguo

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

Valore di stima del bene: € 5.472,00

Ved. bene 6
- Bene N° 16** - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato

Trattasi di una unità immobiliare, costituita da un appezzamento di terreno Mapp.467 del Fg.11, identificata come Bene n°16), è ubicata nel Comune di CASTEL D'ARIO (MN) in Via dell'Artigianato e nel

CDU è inserita completamente come ZONA: "ZONE D" Art.16: "ZONA D1" INDUSTRIALE AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONVENZIONATI ed è uno degli appezzamenti di terreno che costituiscono il Lotto n°4). Tale appezzamento di terreno non è urbanizzato.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 467, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 1.092,00

Ved. bene 6

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Terreno edificabile Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato	356,00 mq	12,00 €/mq	€ 4.272,00	100,00%	€ 4.272,00
Bene N° 7 - Terreno edificabile Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato	4999,00 mq	12,00 €/mq	€ 59.988,00	100,00%	€ 59.988,00
Bene N° 8 - Terreno edificabile Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato	4909,00 mq	12,00 €/mq	€ 58.908,00	100,00%	€ 58.908,00
Bene N° 9 - Terreno edificabile Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato	779,00 mq	12,00 €/mq	€ 9.348,00	100,00%	€ 9.348,00
Bene N° 10 - Terreno edificabile Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato	95,00 mq	12,00 €/mq	€ 1.140,00	100,00%	€ 1.140,00
Bene N° 11 - Terreno edificabile Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato	2473,00 mq	12,00 €/mq	€ 29.676,00	100,00%	€ 29.676,00
Bene N° 12 - Terreno edificabile Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato	19269,00 mq	12,00 €/mq	€ 231.228,00	100,00%	€ 231.228,00
Bene N° 13 - Terreno edificabile Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato	825,00 mq	12,00 €/mq	€ 9.900,00	100,00%	€ 9.900,00
Bene N° 14 - Terreno edificabile Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato	39,00 mq	12,00 €/mq	€ 468,00	100,00%	€ 468,00
Bene N° 15 - Terreno edificabile Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato	456,00 mq	12,00 €/mq	€ 5.472,00	100,00%	€ 5.472,00
Bene N° 16 - Terreno edificabile Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato	91,00 mq	12,00 €/mq	€ 1.092,00	100,00%	€ 1.092,00
Valore di stima:					€ 411.492,00

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 21/07/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Arvati Luciano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato n°1) Lettera datata 16/02/20223 inviata per raccomandata A.R.1) dal CTU all'esecutato;
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato n°2) Visure catastali in data 15/02/2023 per i beni esegutati;
- ✓ Altri allegati - Allegato n°3) Domanda del CTU datata 17/02/2023 inviata via pec alle ore 11:26 al Sindaco del Comune di Castel D'Ario (MN) per richiesta documenti tecnici;
- ✓ Altri allegati - Allegato n°4) Richiesta del Comune di Castel D'Ario (MN) del 23/02/2023 ore 14:18 di inoltrare la richiesta Documenti utilizzando la procedura stabilita dal Comune;
- ✓ Altri allegati - Allegato n°5) Domanda del CTU datata 24/02/2023 per pec ore 17:30 al Sindaco del Comune di Castel D'Ario (MN) per rinnovare la richiesta documenti;
- ✓ Altri allegati - Allegato n°6) Richiesta del CTU al Comune in data 16/03/2023 Protocollo N.0001626 per il Certificato di Destinazione Urbanistica per tutti i fabbricati e terreni esegutati;
- ✓ Altri allegati - Allegato n°7) Comune di Castel D'Ario (MN) con pec al CTU in data 13/04/2023 ore 09:44 comunica che ha "avviato il procedimento per richiesta di accesso agli atti e comunicazione nominativo del Responsabile;
- ✓ Altri allegati - Allegato n°8) Documentazione Tecnica relativa ai fabbricati esegutati consegnata dal Comune al CTU in data 20/04/2023;
- ✓ Altri allegati - Allegato n°9) Comunicazione di Cancelleria del 21/03/2023 "Ricorso per intervento" di SIENA NPL 2018 SRL;
- ✓ Certificato destinazione urbanistica - Allegato n°10) Emissione del Certificato di Destinazione Urbanistica in data 21/04/2023;
- ✓ Foto - Allegato n°11) N° 51 fotografie dei beni esegutati scattate dal CTU nel sopralluogo del 22/03/2023;

- ✓ Altri allegati - Allegato n°12) Richiesta di chiarimenti all'Ufficio Provinciale del Territorio, con pec del 17/04/2023 ore 18:58 alla Geom. Emma GALAVOTTI funzionaria del Catasto di Mantova;
- ✓ Altri allegati - Allegato n°13) In data 27/04/2023 il CTU è stato ricevuto in Catasto dalla Geom. Emma GALAVOTTI che verbalmente ha chiarito il da farsi per il Mapp.250 del Fg.11 del Comune di Castel D'Ario (MN);
- ✓ Altri allegati - Allegato n°14) Il Comune di Castel D'Ario (MN) comunica al CTU che il procedimento amministrativo di accesso agli atti è concluso;
- ✓ Altri allegati - Allegato n°15) Istanza al G.E. di richiesta di autorizzazioni catastali necessarie per regolarizzare i fabbricati e richiesta di proroga termini per il deposito elaborato peritale e relative autorizzazioni del GIUDICE ESECUTORE;
- ✓ Altri allegati - Allegato n°16) Denuncia di Variazione Catastali per i Mapp.250, Mapp.69 e Mapp.247 del Fg.11 a firma CTU;
- ✓ Altri allegati - Allegato n°17) Visure Catastali dei Mapp. Variati con relative planimetrie estratte direttamente dal Catasto in data 27/06/2023;
- ✓ Altri allegati - Allegato n°18) Mail di collaborazione fra la SO.VE.MO. SRL ed il CTU per il buon fine della pratica;
- ✓ Altri allegati - Allegato n°19) Verbale della SO.VE.MO. SRL di assistenza al CTU per il sopralluogo del 22/03/2023;
- ✓ Altri allegati - Allegato n°20) CHEK LIST.
- ✓ Altri allegati - Allegato n°21) n°1 Contratto di Locazione ad uso Commerciale stipulato dall'esecutato con la P.R.D. SRL datato 01/05/2014 con tutte le relative registrazioni con l'Agenzia delle Entrate scadenti il 30/04/2026 e con Visura Ordinaria Società di capitali P.R.D. SRL datata 15/03/2023;
- ✓ Altri allegati - Allegato n°22) n°1 Primo Contratto di Locazione Immobile ad uso Artigianale e Industriale stipulato dall'esecutato con la FEAN GROUP SRL datato 31/07/2019; n°1 Secondo Contratto di Locazione Immobile ad uso Artigianale e Industriale stipulato dall'esecutato con la FEAN GROUP SRL datato 28/09/2021 entrambi i contratti con le relative registrazioni all'Agenzia delle Entrate scadente, per quest'ultimo, il 30/09/2027 e con Visura Ordinaria Società di capitale FEAN GROUP SRL datata 30/05/2022;
- ✓ Altri allegati - Allegato n°23) n°1 Primo Contratto di Locazione Commerciale stipulato dall'esecutato con la ASTOR FLEX datato 01/01/1999; n°1 Secondo Contratto di Locazione di immobile ad uso Commerciale stipulato dall'esecutato con ASTOR FLEX datato 30/03/2012 entrambi con le relative registrazioni all'Agenzia delle Entrate scadente quest'ultimo il 31/03/2024, con Visura Ordinaria Società di Capitali ASTOR FLEX SRL datata 28/07/2022;
- ✓ Altri allegati - Allegato n°24) Comunicazione del CTU con pec del 29/06/2023 ore 13:08 al precedente tramite l'Avv. Marco VERDI, alla ditta esecutata ed alla Ditta D.E.R.P.A. MN-CR SRL di avvenuto frazionamento del Mapp.250 del Fg.11.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Castel d'Ario (MN) - via del Progresso 4
Trattasi di un capannone prefabbricato in c.a. per uso laboratorio artigianale affittato alla Ditta P.R.D. SRL , identificato dal Mapp.281 Sub.1 del Fg.11 graffato al Mapp.277 Sub.1 e Mapp.506 sempre del Fg.11, e ubicato in Via del Progresso n°4 a CASTEL D'ARIO (MN), con ingresso pedonale e carraio nel lato Nord della proprietà da cui si accede dall'ampio cortile del fabbricato, costruito agli inizi del 2000. Il capannone composto da un grande vano al piano terra, dove sono posizionate le macchine per la lavorazione del riso e dell'avena, è dotato nel suo interno di uffici con servizio WC e spogliatoi con due servizi igienici. Tutto intorno al capannone vi è un'ampia area cortiliva pavimentata di pertinenza del capannone stesso, identificata dal Mapp.277 Sub.1 e dal Mapp.506 del Fg.11, mappali graffati al Mapp.281 Sub.1, il tutto ben recintato con cancellata in ferro zincato e con portone carraio a scorrimento con comando elettrico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 281, Sub. 1, Categoria D7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Sempre dall'accesso agli atti sopra detto il fabbricato che contiene l'unità immobiliare in esecuzione è risultato regolare anche sotto l'aspetto urbanistico, infatti il capannone A che si erge sul Mapp.281 è inserito completamente nella zona D Art.16: "ZONA D1" INDUSTRIALE. Quindi l'attuale destinazione dell'immobile è conforme a quanto stabilito dalle norme urbanistiche. Si precisa, inoltre, che l'immobile in esecuzione risulta avere la piena conformità catastale, infatti lo stato dei luoghi visionato corrisponde con le planimetrie catastali oggi vigenti.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 8
Trattasi di una porzione di capannone prefabbricato in c.a. per uso laboratorio artigianale affittato alla FEAN GROUP SRL, quale officina per carpenteria metallica, identificato dal Mapp.250 Sub.1 del Fg.11, e ubicato in Via Dell'Industria n°8 a CASTEL D'ARIO (MN), con ingresso pedonale e carraio nel lato Nord della proprietà da cui si accede dall'ampio cortile antistante il fabbricato, fabbricato costruito agli inizi del 1990. Il capannone è composto da un grande vano al piano terra, dove sono posizionate le macchine per la lavorazione del ferro, è dotato nel suo interno di uffici con servizio WC e spogliatoio con servizio igienico. Sul fronte del capannone e sul retro è dotato di area cortiliva ben recintata, in particolare l'ingresso è dotato di cancellata in ferro zincato e portone carraio a scorrimento con comando elettrico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 250, Sub. 1, Categoria D7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Sempre dall'accesso agli atti sopra detto il grande fabbricato che contiene l'unità immobiliare in esecuzione, Mapp.250 Sub.1, è risultato regolare anche sotto l'aspetto urbanistico. In particolare il Certificato di Destinazione Urbanistica del 21/04/2023, rilasciato dal Comune di Castel D'Ario (MN) per tutte le aree coinvolte nell'E.I. n°206/2022 RGE, evidenzia che il Mapp.250 del Fg.11 è inserito nella "ZONA D" Art.16: "ZONA D1" INDUSTRIALE definita "TESSUTO URBANISTICO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA". Quindi l'attuale Destinazione Urbanistica dell'immobile è conforme a quanto stabilito dalle Norme Urbanistiche. Infatti il capannone che si erge sul Mapp.250 Sub.1 è inserito completamente nella zona D Art.16: "ZONA D1" INDUSTRIALE. Quindi l'attuale destinazione dell'immobile è conforme a quanto stabilito dalle norme urbanistiche. Si precisa, inoltre, che l'immobile in esecuzione risulta avere la piena conformità catastale, infatti lo stato dei luoghi visionato corrisponde con le planimetrie catastali oggi vigenti.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Capannone ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 9
Trattasi di una porzione di capannone, prefabbricato in c.a. per uso laboratorio artigianale per la fabbricazione di calzature, affittato alla Ditta ASTOR FLEX SRL, identificato dal Mapp.69 del Fg.11, e ubicato in Via Dell'Industria n°9 a CASTEL D'ARIO (MN), ad unico piano con ingresso pedonale e carraio rispettivamente nel lato Nord della proprietà. In particolare il capannone ha due portoni carrai da cui si accede dal cortile antistante il fabbricato dal passo carraio. Il capannone, Mapp.69 del Fg.11, è composto da un grande vano dove sono posizionate scaffalature per lo stoccaggio delle merci prodotte e nel suo interno oggi non ci sono più gli iniziali uffici, spogliatoi e servizi WC perché sono presenti nel Bene n°4), Mapp.247 del Fg.11, analoga porzione di capannone ad esso collegato, però con uffici, spogliatoi e servizi igienici, affittato anch'esso alla Ditta ASTOR FLEX SRL. Sul fronte, sul fianco e sul retro il capannone è dotato di area cortiliva, costituente il Mapp.246, area cortiliva comune con il Mapp.247. Il tutto è ben recintato ed in particolare l'ingresso carraio è dotato di una cancellata in ferro zincato e portone carraio a scorrimento elettrico. Il CTU precisa che il presente Bene n°3), Mapp.69, unitamente al Bene n°4), Mapp.247, ed al Bene n°5), Mapp.246, costituiscono il Lotto n°3). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 69, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Sempre dall'accesso agli atti sopra detto il grande fabbricato che contiene l'unità immobiliare in esecuzione, Mapp.69, è risultato regolare anche sotto l'aspetto urbanistico. In particolare il Certificato di Destinazione Urbanistica del 21/04/2023, rilasciato dal Comune di Castel D'Ario (MN) per tutte le aree coinvolte nell'E.I. n°206/2022 RGE, evidenzia che il Mapp.69 del Fg.11 è inserito nella "ZONA D" Art.16: "ZONA D1" INDUSTRIALE definita "TESSUTO URBANISTICO CONSOLIDATO PREVALEMENTEMENTE PRODUTTIVA". Quindi l'attuale Destinazione Urbanistica dell'immobile è conforme a quanto stabilito dalle Norme Urbanistiche. Si precisa, inoltre, che l'immobile in esecuzione risulta avere la piena conformità catastale, infatti lo stato dei luoghi visionato corrisponde con le planimetrie catastali oggi vigenti.
- **Bene N° 4** - Capannone ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 9
Trattasi di una porzione di capannone, prefabbricato in c.a. per uso laboratorio artigianale per la fabbricazione di calzature, affittato alla Ditta ASTOR FLEX SRL, identificato dal Mapp.247 del Fg.11, e ubicato in Via Dell'Industria n°9 a CASTEL D'ARIO (MN), ad unico piano con ingresso pedonale e carraio rispettivamente nel lato Nord della proprietà. In particolare il capannone ha due portoni carrai da cui si accede dal cortile antistante il fabbricato dal passo carraio. Il capannone, Mapp.247 del Fg.11, è composto da un grande vano dove sono posizionati macchinari per la produzione di calzature e scaffalature per lo stoccaggio delle merci prodotte e nel suo interno ci sono gli uffici, spogliatoi e servizi WC, affittato anch'esso alla Ditta ASTOR FLEX SRL. Sul fronte e sul retro il capannone è dotato di area cortiliva, costituente il Mapp.246, area cortiliva comune con il Mapp.69. Il tutto è ben recintato ed in particolare l'ingresso carraio è dotato di una cancellata in ferro zincato e portone carraio a scorrimento a comando elettrico. Il CTU precisa che il presente Bene n°4), Mapp.247, unitamente al Bene n°3), Mapp.69, ed al Bene n°5), Mapp.246, costituiscono il Lotto n°3). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 247, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Sempre dall'accesso agli atti sopra detto il grande fabbricato che contiene l'unità immobiliare in esecuzione, Mapp.247, è risultato regolare anche sotto l'aspetto urbanistico. In particolare il Certificato di Destinazione Urbanistica del 21/04/2023, rilasciato dal Comune di Castel D'Ario (MN) per tutte le aree coinvolte nell'E.I. n°206/2022 RGE, evidenzia che il Mapp.247 del Fg.11 è inserito nella "ZONA D" Art.16: "ZONA D1" INDUSTRIALE definita "TESSUTO URBANISTICO CONSOLIDATO PREVALEMENTEMENTE PRODUTTIVA". Quindi l'attuale Destinazione Urbanistica dell'immobile è conforme a quanto stabilito dalle Norme Urbanistiche. Si precisa, inoltre, che l'immobile in esecuzione Mapp.247 risulta avere la piena conformità catastale, infatti lo stato dei luoghi visionato corrisponde con le planimetrie catastali oggi vigenti.

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 9
Trattasi di una unità immobiliare, costituita da un appezzamento di terreno Mapp.246 del Fg.11, identificata come Bene n°5), è ubicata nel Comune di CASTEL D'ARIO (MN) in VIA DELL'INDUSTRIA n°) e nel CDU è inserita come ZONA "ZONE D": Art.16: "ZONA D1" INDUSTRIALE, costituente il cortile comune delle due porzioni di fabbricato Mapp.69 e Mapp.247. Tale cortile è dotato di recinzione perimetrale con cancellata in ferro zincato e ampio portone carraio per l'ingresso dei veicoli e ingresso pedonale.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 246
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il CDU evidenzia che l'area sita in questo Comune, identificata al Mapp.246 del Fg.11, è inserita completamente in ZONA: "ZONE D" Art.16: "ZONA D1" INDUSTRIALE.

LOTTO 4

- **Bene N° 6** - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato
Trattasi di una unità immobiliare, costituita da un appezzamento di terreno Mapp.383 del Fg.11, identificata come Bene n°6), è ubicata nel Comune di CASTEL D'ARIO (MN) in Via dell'Artigianato e nel CDU è inserita completamente come ZONA: "ZONE D" Art.16: "ZONA D1" INDUSTRIALE AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONVENZIONATI ed è uno degli appezzamenti di terreno che costituiscono il Lotto n°4). Tale appezzamento di terreno non è urbanizzato.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 383, Qualità Seminativo irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il CDU evidenzia che l'area sita nel Comune di CASTEL D'ARIO (MN) in Via Dell'Artigianato, identificata al Mapp.383 del Fg.11, è inserita completamente come zona: "ZONE D" Art.16: "ZONA D1" INDUSTRIALE ambiti di trasformazione convenzionati ed è uno degli appezzamenti che costituiscono il Lotto n°4).
- **Bene N° 7** - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato
Trattasi di una unità immobiliare, costituita da un appezzamento di terreno Mapp.385 del Fg.11, identificata come Bene n°7), è ubicata nel Comune di CASTEL D'ARIO (MN) in Via dell'Artigianato e nel CDU è inserita completamente come ZONA: "ZONE D" Art.16: "ZONA D1" INDUSTRIALE AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONVENZIONATI ed è uno degli appezzamenti di terreno che costituiscono il Lotto n°4). Tale appezzamento di terreno non è urbanizzato.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 385, Qualità Seminativo irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il CDU evidenzia che l'area sita nel Comune di CASTEL D'ARIO (MN) in Via Dell'Artigianato, identificata al Mapp.385 del Fg.11, è inserita completamente come zona: "ZONE D" Art.16: "ZONA D1" INDUSTRIALE ambiti di trasformazione convenzionati ed è uno degli appezzamenti che costituiscono il Lotto n°4).
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato
Trattasi di una unità immobiliare, costituita da un appezzamento di terreno Mapp.386 del Fg.11, identificata come Bene n°8), è ubicata nel Comune di CASTEL D'ARIO (MN) in Via dell'Artigianato e nel CDU è inserita in parte come ZONA: Art.18: Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale; e in parte come ZONA: Art.19: aree destinate alla viabilità ambiti di trasformazione convenzionati ed è uno degli appezzamenti di terreno che costituiscono il Lotto n°4). Tale appezzamento di terreno non è urbanizzato.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 386, Qualità Seminativo irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Bene n°8), Mapp.386 del Fg.11, è ubicato nel Comune di CASTEL D'ARIO (MN) Via dell'Artigianato e nel CDU è inserito in parte come ZONA: Art.18: Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale; e in parte come ZONA: Art.19: aree destinate alla viabilità

ambiti di trasformazione convenzionati ed è uno degli appezzamenti di terreno che costituiscono il Lotto n°4). Tale appezzamento di terreno non è urbanizzato.

- **Bene N° 9** - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato
Trattasi di una unità immobiliare, costituita da un appezzamento di terreno Mapp.388 del Fg.11, identificata come Bene n°9), è ubicata nel Comune di CASTEL D'ARIO (MN) in Via dell'Artigianato e nel CDU è inserita completamente come ZONA: "ZONE D" Art.16: "ZONA D1" INDUSTRIALE AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONVENZIONATI ed è uno degli appezzamenti di terreno che costituiscono il Lotto n°4). Tale appezzamento di terreno non è urbanizzato. Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 388, Qualità Seminativo irriguo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Bene n°9), Mapp.388 del Fg.11, è ubicato nel Comune di CASTEL D'ARIO (MN) Via dell'Artigianato e nel CDU è inserito completamente come zona: "ZONE D" Art.16: "ZONA D1" INDUSTRIALE ambiti di trasformazione convenzionati ed è uno degli appezzamenti che costituiscono il Lotto n°4). Tale appezzamento di terreno non è urbanizzato.
- **Bene N° 10** - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato
Trattasi di una unità immobiliare, costituita da un appezzamento di terreno Mapp.382 del Fg.11, identificata come Bene n°10), è ubicata nel Comune di CASTEL D'ARIO (MN) in Via dell'Artigianato e nel CDU è inserita completamente come ZONA: "ZONE D" Art.16: "ZONA D1" INDUSTRIALE AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONVENZIONATI ed è uno degli appezzamenti di terreno che costituiscono il Lotto n°4). Tale appezzamento di terreno non è urbanizzato. Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 382, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Bene n°10), Mapp.382 del Fg.11, è ubicato nel Comune di CASTEL D'ARIO (MN) Via dell'Artigianato e nel CDU è inserito completamente come zona: "ZONE D" Art.16: "ZONA D1" INDUSTRIALE ambiti di trasformazione convenzionati ed è uno degli appezzamenti che costituiscono il Lotto n°4). Tale appezzamento di terreno non è urbanizzato.
- **Bene N° 11** - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato
Trattasi di una unità immobiliare, costituita da un appezzamento di terreno Mapp.389 del Fg.11, identificata come Bene n°11), è ubicata nel Comune di CASTEL D'ARIO (MN) in Via dell'Artigianato e nel CDU è inserita completamente come ZONA: "ZONE D" Art.16: "ZONA D1" INDUSTRIALE AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONVENZIONATI ed è uno degli appezzamenti di terreno che costituiscono il Lotto n°4). Tale appezzamento di terreno non è urbanizzato. Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 389, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Bene n°11), Mapp.389 del Fg.11, è ubicato nel Comune di CASTEL D'ARIO (MN) Via dell'Artigianato e nel CDU è inserito completamente come zona: "ZONE D" Art.16: "ZONA D1" INDUSTRIALE ambiti di trasformazione convenzionati ed è uno degli appezzamenti che costituiscono il Lotto n°4). Tale appezzamento di terreno non è urbanizzato.
- **Bene N° 12** - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato
Trattasi di una unità immobiliare, costituita da un appezzamento di terreno Mapp.457 del Fg.11, identificata come Bene n°12), è ubicata nel Comune di CASTEL D'ARIO (MN) in Via dell'Artigianato e nel CDU è inserita completamente come ZONA: "ZONE D" Art.16: "ZONA D1" INDUSTRIALE AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONVENZIONATI ed è uno degli appezzamenti di terreno che costituiscono il Lotto n°4). Tale appezzamento di terreno non è urbanizzato. Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 457, Qualità Seminativo irriguo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Bene n°12), Mapp.457 del Fg.11, è ubicato nel Comune di CASTEL D'ARIO (MN) Via dell'Artigianato e nel CDU è inserito completamente come zona: "ZONE D" Art.16: "ZONA D1"

INDUSTRIALE ambiti di trasformazione convenzionati ed è uno degli appezzamenti che costituiscono il Lotto n°4). Tale appezzamento di terreno non è urbanizzato.

- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato
Trattasi di una unità immobiliare, costituita da un appezzamento di terreno Mapp.458 del Fg.11, identificata come Bene n°13), è ubicata nel Comune di CASTEL D'ARIO (MN) in Via dell'Artigianato e nel CDU è inserita in parte come ZONA: Art.18: Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale; e in parte come ZONA: Art.19: aree destinate alla viabilità ambiti di trasformazione convenzionati ed è uno degli appezzamenti di terreno che costituiscono il Lotto n°4). Tale appezzamento di terreno non è urbanizzato.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 458, Qualità Seminativo irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Bene n°13), Mapp.458 del Fg.11, è ubicato nel Comune di CASTEL D'ARIO (MN) Via dell'Artigianato e nel CDU è inserito in parte come ZONA: Art.18: Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale; e in parte come ZONA: Art.19: aree destinate alla viabilità ambiti di trasformazione convenzionati ed è uno degli appezzamenti di terreno che costituiscono il Lotto n°4). Tale appezzamento di terreno non è urbanizzato.
- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato
Trattasi di una unità immobiliare, costituita da un appezzamento di terreno Mapp.461 del Fg.11, identificata come Bene n°14), è ubicata nel Comune di CASTEL D'ARIO (MN) in Via dell'Artigianato e nel CDU è inserita completamente come ZONA: "Art.18: aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale e anche interessata completamente come: aree e fasce di rispetto - Art.20.2.b "rete ferroviaria" ed è uno degli appezzamenti di terreno che costituiscono il Lotto n°4). Tale appezzamento di terreno non è urbanizzato.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 461, Qualità Seminativo irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Bene n°14), Mapp.461 del Fg.11, è ubicato nel Comune di CASTEL D'ARIO (MN) Via dell'Artigianato e nel CDU è inserito completamente come ZONA: "Art.18: aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale e anche interessata completamente come: aree e fasce di rispetto - Art.20.2.b "rete ferroviaria" ed è uno degli appezzamenti di terreno che costituiscono il Lotto n°4). Tale appezzamento di terreno non è urbanizzato.
- **Bene N° 15** - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato
Trattasi di una unità immobiliare, costituita da un appezzamento di terreno Mapp.462 del Fg.11, identificata come Bene n°15), è ubicata nel Comune di CASTEL D'ARIO (MN) in Via dell'Artigianato e nel CDU è inserita completamente come ZONA: "ZONE D" Art.16: "ZONA D1" INDUSTRIALE AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONVENZIONATI ed è uno degli appezzamenti di terreno che costituiscono il Lotto n°4). Tale appezzamento di terreno non è urbanizzato.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 462, Qualità Seminativo irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Bene n°15), Mapp.462 del Fg.11, è ubicato nel Comune di CASTEL D'ARIO (MN) Via dell'Artigianato e nel CDU è inserito completamente come zona: "ZONE D" Art.16: "ZONA D1" INDUSTRIALE ambiti di trasformazione convenzionati ed è uno degli appezzamenti che costituiscono il Lotto n°4).
- **Bene N° 16** - Terreno edificabile ubicato a Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato
Trattasi di una unità immobiliare, costituita da un appezzamento di terreno Mapp.467 del Fg.11, identificata come Bene n°16), è ubicata nel Comune di CASTEL D'ARIO (MN) in Via dell'Artigianato e nel CDU è inserita completamente come ZONA: "ZONE D" Art.16: "ZONA D1" INDUSTRIALE AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONVENZIONATI ed è uno degli appezzamenti di terreno che costituiscono il Lotto n°4). Tale appezzamento di terreno non è urbanizzato.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 467, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Bene n°16), Mapp.467 del Fg.11, è ubicato nel Comune di CASTEL D'ARIO (MN) Via dell'Artigianato e nel CDU è inserito completamente come zona: "ZONE D" Art.16: "ZONA D1" INDUSTRIALE ambiti di trasformazione convenzionati ed è uno degli appezzamenti che costituiscono il Lotto n°4). Tale appezzamento di terreno non è urbanizzato.

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 206/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Capannone			
Ubicazione:	Castel d'Ario (MN) - via del Progresso 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 281, Sub. 1, Categoria D7	Superficie	1255,50 mq
Stato conservativo:	Il CTU precisa che il capannone Mapp.281 è in ottimo stato di conservazione e di manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di un capannone prefabbricato in c.a. per uso laboratorio artigianale affittato alla Ditta P.R.D. SRL , identificato dal Mapp.281 Sub.1 del Fg.11 graffato al Mapp.277 Sub.1 e Mapp.506 sempre del Fg.11, e ubicato in Via del Progresso n°4 a CASTEL D'ARIO (MN), con ingresso pedonale e carraio nel lato Nord della proprietà da cui si accede dall'ampio cortile del fabbricato, costruito agli inizi del 2000. Il capannone composto da un grande vano al piano terra, dove sono posizionate le macchine per la lavorazione del riso e dell'avena, è dotato nel suo interno di uffici con servizio WC e spogliatoi con due servizi igienici. Tutto intorno al capannone vi è un'ampia area cortiliva pavimentata di pertinenza del capannone stesso, identificata dal Mapp.277 Sub.1 e dal Mapp.506 del Fg.11, mappali graffati al Mapp.281 Sub.1, il tutto ben recintato con cancellata in ferro zincato e con portone carraio a scorrimento con comando elettrico.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Capannone			
Ubicazione:	Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 8		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 250, Sub. 1, Categoria D7	Superficie	994,51 mq
Stato conservativo:	Vedi bene 1		
Descrizione:	Trattasi di una porzione di capannone prefabbricato in c.a. per uso laboratorio artigianale affittato alla FEAN GROUP SRL, quale officina per carpenteria metallica, identificato dal Mapp.250 Sub.1 del Fg.11, e ubicato in Via Dell'Industria n°8 a CASTEL D'ARIO (MN), con ingresso pedonale e carraio nel lato Nord della proprietà da cui si accede dall'ampio cortile antistante il fabbricato, fabbricato costruito agli inizi del 1990. Il capannone è composto da un grande vano al piano terra, dove sono posizionate le macchine per la lavorazione del ferro, è dotato nel suo interno di uffici con servizio WC e spogliatoio con servizio igienico. Sul fronte del capannone e sul retro è dotato di area cortiliva ben recintata, in particolare l'ingresso è dotato di cancellata in ferro zincato e portone carraio a scorrimento con comando elettrico.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 3

Bene N° 3 - Capannone			
Ubicazione:	Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 9		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 69, Categoria C2	Superficie	978,00 mq
Stato conservativo:	Il CTU precisa che il capannone Mapp.69 è in sufficiente stato di conservazione e manutenzione. Si segnala che il conduttore Sig. Travenzoli Fabio, unitamente all'esecutato, confermano la necessità di un intervento sul tetto per eliminare alcune infiltrazioni di acqua piovana.		
Descrizione:	Trattasi di una porzione di capannone, prefabbricato in c.a. per uso laboratorio artigianale per la fabbricazione di calzature, affittato alla Ditta ASTOR FLEX SRL, identificato dal Mapp.69 del Fg.11, e ubicato in Via Dell'Industria n°9 a CASTEL D'ARIO (MN), ad unico piano con ingresso pedonale e carraio rispettivamente nel lato Nord della proprietà. In particolare il capannone ha due portoni carrai da cui si accede dal cortile antistante il fabbricato dal passo carraio. Il capannone, Mapp.69 del Fg.11, è composto da un grande vano dove sono posizionate scaffalature per lo stoccaggio delle merci prodotte e nel suo interno oggi non ci sono più gli iniziali uffici, spogliatoi e servizi WC perché sono presenti nel Bene n°4), Mapp.247 del Fg.11, analoga porzione di capannone ad esso collegato, però con uffici, spogliatoi e servizi igienici, affittato anch'esso alla Ditta ASTOR FLEX SRL. Sul fronte, sul fianco e sul retro il capannone è dotato di area cortiliva, costituente il Mapp.246, area cortiliva comune con il Mapp.247. Il tutto è ben recintato ed in particolare l'ingresso carraio è dotato di una cancellata in ferro zincato e portone carraio a scorrimento elettrico. Il CTU precisa che il presente Bene n°3), Mapp.69, unitamente al Bene n°4), Mapp.247, ed al Bene n°5), Mapp.246, costituiscono il Lotto n°3).		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 4 - Capannone			
Ubicazione:	Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 9		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 247, Categoria C2	Superficie	1276,08 mq
Stato conservativo:	Il CTU precisa che il capannone Mapp.247 è in sufficiente stato di conservazione e manutenzione. Si segnala che il conduttore Sig. Travenzoli Fabio, unitamente all'esecutato, confermano la necessità di un intervento sul tetto per eliminare alcune infiltrazioni di acqua piovana.		
Descrizione:	Trattasi di una porzione di capannone, prefabbricato in c.a. per uso laboratorio artigianale per la fabbricazione di calzature, affittato alla Ditta ASTOR FLEX SRL, identificato dal Mapp.247 del Fg.11, e ubicato in Via Dell'Industria n°9 a CASTEL D'ARIO (MN), ad unico piano con ingresso pedonale e carraio rispettivamente nel lato Nord della proprietà. In particolare il capannone ha due portoni carrai da cui si accede dal cortile antistante il fabbricato dal passo carraio. Il capannone, Mapp.247 del Fg.11, è composto da un grande vano dove sono posizionati macchinari per la produzione di calzature e scaffalature per lo stoccaggio delle merci prodotte e nel suo interno ci sono gli uffici, spogliatoi e servizi WC, affittato anch'esso alla Ditta ASTOR FLEX SRL. Sul fronte e sul retro il capannone è dotato di area cortiliva, costituente il Mapp.246, area cortiliva comune con il Mapp.69. Il tutto è ben recintato ed in particolare l'ingresso carraio è dotato di una cancellata in ferro zincato e portone carraio a scorrimento a comando elettrico. Il CTU precisa che il presente Bene n°4), Mapp.247, unitamente al Bene n°3), Mapp.69, ed al Bene n°5), Mapp.246, costituiscono il Lotto n°3).		

Vendita soggetta a IVA:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Castel d'Ario (MN) - via dell'industria 9		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 11, Part. 246	Superficie	2441,00 mq
Stato conservativo:	L'appezzamento di terreno, mapp. 246, è un cortile comune ai mapp. 69 e 247, ben asfaltato e dotato di recinzione perimetrale con cancellata di ferro zincata e ampio portone carraio.		
Descrizione:	Trattasi di una unità immobiliare, costituita da un appezzamento di terreno Mapp.246 del Fg.11, identificata come Bene n°5), è ubicata nel Comune di CASTEL D'ARIO (MN) in VIA DELL'INDUSTRIA n°) e nel CDU è inserita come ZONA "ZONE D": Art.16: "ZONA D1" INDUSTRIALE, costituente il cortile comune delle due porzioni di fabbricato Mapp.69 e Mapp.247. Tale cortile è dotato di recinzione perimetrale con cancellata in ferro zincato e ampio portone carraio per l'ingresso dei veicoli e ingresso pedonale.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 4

Bene N° 6 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fig. 11, Part. 383, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	356,00 mq
Stato conservativo:	Il presente appezzamento di terreno mapp. 383 del. fg. 11, così come tutti gli adiacenti terreni che compongono il lotto n. 4, non risulta occupato e non risulta utilizzato.		
Descrizione:	Trattasi di una unità immobiliare, costituita da un appezzamento di terreno Mapp.383 del Fg.11, identificata come Bene n°6), è ubicata nel Comune di CASTEL D'ARIO (MN) in Via dell'Artigianato e nel CDU è inserita completamente come ZONA: "ZONE D" Art.16: "ZONA D1" INDUSTRIALE AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONVENZIONATI ed è uno degli appezzamenti di terreno che costituiscono il Lotto n°4). Tale appezzamento di terreno non è urbanizzato.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 7 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 385, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	4999,00 mq
Stato conservativo:	Ved. bene 6		
Descrizione:	Trattasi di una unità immobiliare, costituita da un appezzamento di terreno Mapp.385 del Fg.11, identificata come Bene n°7), è ubicata nel Comune di CASTEL D'ARIO (MN) in Via dell'Artigianato e nel CDU è inserita completamente come ZONA: "ZONE D" Art.16: "ZONA D1" INDUSTRIALE AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONVENZIONATI ed è uno degli appezzamenti di terreno che costituiscono il Lotto n°4). Tale appezzamento di terreno non è urbanizzato.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 8 - Terreno			
Ubicazione:	Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 386, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	4909,00 mq
Stato conservativo:	Ved. bene 6		
Descrizione:	Trattasi di una unità immobiliare, costituita da un appezzamento di terreno Mapp.386 del Fg.11, identificata come Bene n°8), è ubicata nel Comune di CASTEL D'ARIO (MN) in Via dell'Artigianato e nel CDU è inserita in parte come ZONA: Art.18: Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale; e in parte come ZONA: Art.19: aree destinate alla viabilità ambiti di trasformazione convenzionati ed è uno degli appezzamenti di terreno che costituiscono il Lotto n°4).Tale appezzamento di terreno non è urbanizzato.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 9 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 388, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	779,00 mq
Stato conservativo:	Ved. bene 6		
Descrizione:	Trattasi di una unità immobiliare, costituita da un appezzamento di terreno Mapp.388 del Fg.11, identificata come Bene n°9), è ubicata nel Comune di CASTEL D'ARIO (MN) in Via dell'Artigianato e nel CDU è inserita completamente come ZONA: "ZONE D" Art.16: "ZONA D1" INDUSTRIALE AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONVENZIONATI ed è uno degli appezzamenti di terreno che costituiscono il Lotto n°4). Tale appezzamento di terreno non è urbanizzato.		

Vendita soggetta a IVA:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 10 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 382, Qualità Seminativo	Superficie	95,00 mq
Stato conservativo:	Ved. bene 6		
Descrizione:	Trattasi di una unità immobiliare, costituita da un appezzamento di terreno Mapp.382 del Fg.11, identificata come Bene n°10), è ubicata nel Comune di CASTEL D'ARIO (MN) in Via dell'Artigianato e nel CDU è inserita completamente come ZONA: "ZONE D" Art.16: "ZONA D1" INDUSTRIALE AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONVENZIONATI ed è uno degli appezzamenti di terreno che costituiscono il Lotto n°4). Tale appezzamento di terreno non è urbanizzato.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 11 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 389, Qualità Seminativo	Superficie	2473,00 mq
Stato conservativo:	Ved. bene 6		
Descrizione:	Trattasi di una unità immobiliare, costituita da un appezzamento di terreno Mapp.389 del Fg.11, identificata come Bene n°11), è ubicata nel Comune di CASTEL D'ARIO (MN) in Via dell'Artigianato e nel CDU è inserita completamente come ZONA: "ZONE D" Art.16: "ZONA D1" INDUSTRIALE AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONVENZIONATI ed è uno degli appezzamenti di terreno che costituiscono il Lotto n°4). Tale appezzamento di terreno non è urbanizzato.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 12 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 457, Qualità	Superficie	19269,00 mq

	Seminativo irriguo		
Stato conservativo:	Ved. bene 6		
Descrizione:	Trattasi di una unità immobiliare, costituita da un appezzamento di terreno Mapp.457 del Fg.11, identificata come Bene n°12), è ubicata nel Comune di CASTEL D'ARIO (MN) in Via dell'Artigianato e nel CDU è inserita completamente come ZONA: "ZONE D" Art.16: "ZONA D1" INDUSTRIALE AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONVENZIONATI ed è uno degli appezzamenti di terreno che costituiscono il Lotto n°4). Tale appezzamento di terreno non è urbanizzato.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 13 - Terreno			
Ubicazione:	Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 458, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	825,00 mq
Stato conservativo:	Ved. bene 6		
Descrizione:	Trattasi di una unità immobiliare, costituita da un appezzamento di terreno Mapp.458 del Fg.11, identificata come Bene n°13), è ubicata nel Comune di CASTEL D'ARIO (MN) in Via dell'Artigianato e nel CDU è inserita in parte come ZONA: Art.18: Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale; e in parte come ZONA: Art.19: aree destinate alla viabilità ambiti di trasformazione convenzionati ed è uno degli appezzamenti di terreno che costituiscono il Lotto n°4).Tale appezzamento di terreno non è urbanizzato.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 14 - Terreno			
Ubicazione:	Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 461, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	39,00 mq
Stato conservativo:	Ved. bene 6		
Descrizione:	Trattasi di una unità immobiliare, costituita da un appezzamento di terreno Mapp.461 del Fg.11, identificata come Bene n°14), è ubicata nel Comune di CASTEL D'ARIO (MN) in Via dell'Artigianato e nel CDU è inserita completamente come ZONA: "Art.18: aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale e anche interessata completamente come: aree e fasce di rispetto – Art.20.2.b "rete ferroviaria" ed è uno degli appezzamenti di terreno che costituiscono il Lotto n°4). Tale appezzamento di terreno non è urbanizzato.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 15 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 462, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	456,00 mq
Stato conservativo:	Ved. bene 6		
Descrizione:	Trattasi di una unità immobiliare, costituita da un appezzamento di terreno Mapp.462 del Fg.11, identificata come Bene n°15), è ubicata nel Comune di CASTEL D'ARIO (MN) in Via dell'Artigianato e nel CDU è inserita completamente come ZONA: "ZONE D" Art.16: "ZONA D1" INDUSTRIALE AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONVENZIONATI ed è uno degli appezzamenti di terreno che costituiscono il Lotto n°4). Tale appezzamento di terreno non è urbanizzato.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 16 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Castel d'Ario (MN) - via dell'Artigianato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 467, Qualità Seminativo	Superficie	91,00 mq
Stato conservativo:	Ved. bene 6		
Descrizione:	Trattasi di una unità immobiliare, costituita da un appezzamento di terreno Mapp.467 del Fg.11, identificata come Bene n°16), è ubicata nel Comune di CASTEL D'ARIO (MN) in Via dell'Artigianato e nel CDU è inserita completamente come ZONA: "ZONE D" Art.16: "ZONA D1" INDUSTRIALE AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONVENZIONATI ed è uno degli appezzamenti di terreno che costituiscono il Lotto n°4). Tale appezzamento di terreno non è urbanizzato.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DEL PROGRESSO 4

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 19/01/2004
Reg. gen. 733 - Reg. part. 160
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 17/11/2022
Reg. gen. 14790 - Reg. part. 10382
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'INDUSTRIA 8

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 19/01/2004
Reg. gen. 733 - Reg. part. 160
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 17/11/2022
Reg. gen. 14790 - Reg. part. 10382
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'INDUSTRIA 9

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 19/01/2004
Reg. gen. 733 - Reg. part. 160
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 17/11/2022
Reg. gen. 14790 - Reg. part. 10382
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'INDUSTRIA 9

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 19/01/2004
Reg. gen. 733 - Reg. part. 160
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 17/11/2022
Reg. gen. 14790 - Reg. part. 10382
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'INDUSTRIA 9

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 19/01/2004
Reg. gen. 733 - Reg. part. 160
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 17/11/2022
Reg. gen. 14790 - Reg. part. 10382
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 19/01/2004
Reg. gen. 733 - Reg. part. 160
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 17/11/2022
Reg. gen. 14790 - Reg. part. 10382
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 19/01/2004
Reg. gen. 733 - Reg. part. 160
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Mantova il 17/11/2022

Reg. gen. 14790 - Reg. part. 10382

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Mantova il 19/01/2004

Reg. gen. 733 - Reg. part. 160

Importo: € 2.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.000.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Mantova il 17/11/2022

Reg. gen. 14790 - Reg. part. 10382

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 9 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Mantova il 19/01/2004

Reg. gen. 733 - Reg. part. 160

Importo: € 2.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.000.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Mantova il 17/11/2022

Reg. gen. 14790 - Reg. part. 10382

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 10 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 19/01/2004
Reg. gen. 733 - Reg. part. 160
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 17/11/2022
Reg. gen. 14790 - Reg. part. 10382
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 19/01/2004
Reg. gen. 733 - Reg. part. 160
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 17/11/2022
Reg. gen. 14790 - Reg. part. 10382
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 12 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 19/01/2004

Reg. gen. 733 - Reg. part. 160
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 17/11/2022
Reg. gen. 14790 - Reg. part. 10382
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 19/01/2004
Reg. gen. 733 - Reg. part. 160
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 17/11/2022
Reg. gen. 14790 - Reg. part. 10382
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 19/01/2004
Reg. gen. 733 - Reg. part. 160
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 17/11/2022
Reg. gen. 14790 - Reg. part. 10382
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 15 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 19/01/2004
Reg. gen. 733 - Reg. part. 160
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 17/11/2022
Reg. gen. 14790 - Reg. part. 10382
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 16 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA DELL'ARTIGIANATO

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 19/01/2004
Reg. gen. 733 - Reg. part. 160
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Mantova il 17/11/2022
Reg. gen. 14790 - Reg. part. 10382

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

TRIBUNALE DI MANTOVA

Oggetto: Relazione Integrativa a chiarimenti del sottoscritto CTU in risposta alle osservazioni alla Perizia d'Ufficio datata 18/07/2023 redatta nell'Esecuzione Immobiliare n°206/2022 R.G.E promossa

Giudice Esecutore: Dott. Andrea GIBELLI / Dott.ssa Francesca ARRIGONI.

Premesso

-che **il sottoscritto Ing. Luciano ARVATI**, nominato CTU in data 10/02/2023, esperito il giuramento di rito in data 10/02/2023, eseguiti i sopralluoghi presso i beni in esecuzione in data 22/03/2023 alle ore 9:30 ed in data 29/03/2023 alle ore 9:30 in CASTREL D'ARIO (MN) Via ROMA n°19, **ha redatto** la Perizia datata 18/07/2023 regolarmente depositata sul portale della Cancelleria delle Esecuzioni con accettazione avvenuta con successo in data 24/07/2023 ore 10:14 IDBUSTA:63587687;

-che il sottoscritto **ha ricevuto** in data 27/11/2023 una mail dal Sig. [REDACTED] che segnalava alcune imprecisioni, in particolare era stata messa erroneamente nei Beni del Lotto n°1) e del Lotto n°4) nelle voci iscrizioni un'IPOTECA derivante da MUTUO FONDIARIO iscritta a Mantova il 19/01/2004 Reg.Gen.733 Reg. Part.160 di importo €2.000.000,00 a favore di [REDACTED] capitale 1.000.000,00; (Allegato n°1)



- che il sottoscritto ha ricevuto in data 28/11/2023 una mail, sempre dal [REDACTED] con allegata la ISPEZIONE IPOTECARIA NOTA di TRASCRIZIONE RG. 733 e RP.160 con presentazione n.36 del 19/01/2004 presso AGENZIA DELLE ENTRATE, in cui si evinceva che l'IPOTECA era solo per i Beni eseguiti del Lotto n°2) e del Lotto n°3); (Allegato n°2)
 - che il sottoscritto ha contattato, successivamente alle due mail ricevute, telefonicamente il [REDACTED] condividendo le osservazioni fatte e rimanendo d'accordo che il sottoscritto avrebbe provveduto alla INTEGRAZIONE una volta che il G.E. l'avesse autorizzato a farla;
 - che il sottoscritto in data 08/04/2024 ha telefonato al Sig. [REDACTED] chiedendo il perché non gli fosse stato comunicato di fare l'INTEGRAZIONE alla CTU depositata e, stupito, gli è stato riferito che l'INTEGRAZIONE doveva farla entro il 31/01/2024 e che la prossima udienza sarà il 30/04/2024 ore 9:00, come da Allegato n°3) inviato al CTU dal Sig. [REDACTED]
 - che il sottoscritto in data 08/04/2024 ha sentito telefonicamente la CANCELLERIA delle Esecuzioni Immobiliari e la Dott.ssa PESCE Claudia gli ha comunicato, solo in data 08/04/2024, che effettivamente doveva fare l'INTEGRAZIONE entro il 31/01/2024, e immediatamente il TRIBUNALE ha spedito al CTU la pec in data 08 Aprile 2024 ore 10:23 con allegato l'autorizzazione del G.E. per procedere all'INTEGRAZIONE; (Allegato n°4)
- Ciò premesso,



dopo aver controllato la Relazione Tecnica di CTU datata 18/07/2023 e dopo aver preso visione di tutta la documentazione ricevuta sia dal Sig. [REDACTED] e dal Notaio, Dott.ssa Rachele CAMPANINI, il sottoscritto CTU precisa che l'IPOTECA derivante da MUTUO FONDIARIO iscritta a Mantova il 19/01/2004 R.G. 733 e R.P. 160 di importo €.2.000.000,00 a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Capitale 1.000.000,00 GRAVA solo sui beni del Lotto n°2 composto dal Bene 2) identificato dal Mapp.250 Sub.1 del Fg.11 che è un capannone ubicato a Castel d'Ario (MN) Via dell'Industria n°8 e sui beni del Lotto n°3 composto dal Bene n°3) identificato dal Mapp.69 del Fg.11, che è un capannone ubicato a Castel d'Ario (MN) in Via dell'Industria n°9, dal Bene n°4) identificato dal Mapp.247 del Fg.11 che un capannone ubicato a Castel d'Ario (MN) Via dell'Industria n°9 e dal Bene n°5) identificato dal Mapp.246 del Fg.11 che è un appezzamento di terreno ubicato a Castel d'Ario (MN) in Via dell'Industria n°9.

Il sottoscritto CTU precisa inoltre che la sopraddetta IPOTECA NON GRAVA sui beni del Lotto n°1, composto dal Bene n°1) identificato dal Mapp.281 Sub.1 Fg.11 graffato al Mapp.277 Sub.1 e Mapp.506 sempre del Fg.11 che è un capannone ubicato in Castel d'Ario (MN) Via del Progresso 4 e NON GRAVA neanche sui beni del Lotto n°4 composto dal Bene n°6) identificato dal Mapp.383 Fg.11, che è un terreno ubicato in Castel d'Ario (MN) Via dell'Artigianato, dal Bene n°7) identificato dal Mapp.385 Fg.11, che



è un terreno ubicato in Castel d'Ario (MN) Via dell'Artigianato, dal Bene n°8 identificato dal Mapp.386 Fg.11 che è un terreno ubicato in Castel d'Ario (MN) Via dell'Artigianato, dal Bene n°9 identificato dal Mapp.388 Fg.11 che è un terreno ubicato in Castel d'Ario (MN) Via dell'Artigianato, dal Bene n°10 identificato dal Mapp.382 Fg.11 che è un terreno ubicato in Castel d'Ario (MN) Via dell'Artigianato, dal Bene n°11 identificato dal Mapp.389 Fg.11 che è un terreno ubicato in Castel d'Ario (MN) Via dell'Artigianato, dal Bene n°12 identificato dal Mapp.457 Fg.11 che è un terreno ubicato in Castel d'Ario (MN) Via dell'Artigianato, dal Bene n°13 identificato dal Mapp.458 Fg.11 che è un terreno ubicato in Castel d'Ario (MN) Via dell'Artigianato, dal Bene n°14 identificato dal Mapp.461 Fg.11 che è un terreno ubicato in Castel d'Ario (MN) Via dell'Artigianato, dal Bene n°15 identificato dal Mapp.462 Fg.11 che è un terreno ubicato in Castel d'Ario (MN) Via dell'Artigianato e dal Bene n°16 identificato dal Mapp.467 Fg.11 che è un terreno ubicato in Castel d'Ario (MN) Via dell'Artigianato.

Conclusione

Il sottoscritto CTU in sintesi evidenzia che la Relazione Tecnica di CTU datata 18/07/2023 va integrata con la seguente INTEGRAZIONE in cui precisa che l'IPOTECA derivante da MUTUO FONDIARIO iscritta a Mantova il 19/01/2004 R.G. 733 e R.P. 160 di importo €2.000.000,00 a favore di [REDACTED]



Ing. Luciano Arvati Via Benzoni n°39 -46100 Mantova- Tel. 339-1836180
e.mail: ing.arvati@libero.it

Capitale 1.000.000,00 GRAVA solo sui beni del Lotto n°2 e sui beni del Lotto n°3. Il sottoscritto CTU precisa inoltre che la sopradde
IPOTECA NON GRAVA sui beni del Lotto n°1, e NON GRAVA
neanche sui beni del Lotto n°4.

Mantova 10 Aprile 2024

Il CTU

Ing. Luciano ARVATI



TRIBUNALE DI MANTOVA

Oggetto: Relazione Integrativa a chiarimenti del sottoscritto CTU in risposta ai rilievi alla Perizia d'Ufficio datata 18/07/2023 redatta nell'Esecuzione Immobiliare n°206/2022 R.G.E promossa [REDACTED]

Giudice Esecutore: Dott. Andrea GIBELLI / Dott.ssa Francesca ARRIGONI.

Premesso

-che il sottoscritto Ing. Luciano ARVATI, nominato CTU in data 10/02/2023, esperito il giuramento di rito in data 10/02/2023, eseguiti i sopralluoghi presso i beni in esecuzione in data 22/03/2023 alle ore 9:30 ed in data 29/03/2023 alle ore 9:30 in CASTREL D'ARIO (MN) Via ROMA n°19, ha redatto la Perizia datata 18/07/2023 regolarmente depositata sul portale della Cancelleria delle Esecuzioni con accettazione avvenuta con successo in data 24/07/2023 ore 10:14 IDBUSTA:63587687;

-che il sottoscritto ha ricevuto in data 15/05/2024 una COMUNICAZIONE dal G.E. di provvedere tempestivamente a quanto disposto con ordinanza in data 24/01/2024 con riguardo a quanto contestato nell'istanza del 22/01/2024 da A [REDACTED]

-che il sottoscritto ha ricevuto in data 16/05/2024 una mail dal Sig. SCAINI Sergio di NOTARES con allegati l'ORDINANZA emessa dal G.E. datata 24/01/2024 e l'ISTANZA datata 22/01/2024 di



- ██████████
- che il sottoscritto ha preso atto dell'ORDINANZA datata 24/01/2024 emessa dal G.E.;
 - che il sottoscritto ha preso atto dell'ISTANZA datata 22/01/2024 a firma dell'Avv. Leonardo SASSO: "ISTANZA PER LA VENDITA DIRETTA EX. ART.568 BIS C.P.C. E 569 BIS C.P.C. NELL'INTERESSE DEL TERZO OFFERENTE NONCHE' CONDUTTORE DEI BENI N.3 E N.4 LOTTO 3 CONTRATTO DI LOCAZIONE OPPONIBILE", avvocato che rappresenta la ██████████ ██████████ in persona del legale rappresentante Fabio TRAVENZOLI;
 - che il sottoscritto ha preso atto del (doc.3) allegato all'ISTANZA del 22/01/2024, cioè della RELAZIONE TECNICA ECONOMICA di ██████████ redatta dall'Ing. Marco NICODEMO iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di TREVISO al n°A2917;
 - che il sottoscritto ha preso atto del (doc.4) allegato all'ISTANZA del 22/01/2024, cioè della Relazione "VALUTAZIONE DELLO STATO DI CONSERVAZIONE DI MANUFATTI IN CEMENTO – AMIANTO" redatta da ██████████ ██████████ per verificare l'indice di degrado delle coperture degli edifici della propria Azienda in relazione al rischio di rilascio di fibre di amianto;
 - che il sottoscritto ha preso atto dell'ultima pagina del (doc.4), allegata all'ISTANZA del 22/01/2024, cioè della PERIZIA



TECNICA datata 11 Gennaio 2022 a firma dell'Ing. Cristina TRAVENZOLI redatta su incarico del Sig. Fabio TRAVENZOLI, titolare [REDACTED] per relazionare sulle infiltrazioni che persistono sui due capannoni di proprietà della [REDACTED]

- che il sottoscritto ha preso atto del (doc.5) allegato all'ISTANZA del 22/01/2024, cioè del COMPUTO METRICO per rifacimento copertura del [REDACTED] datato 18/12/2023 a firma dell'Ing. Marco DICODEMO, Tecnico di Parte di [REDACTED] con stima complessiva di €. 184.505,23;

- che il sottoscritto ha preso atto del (doc.6) allegato all'ISTANZA del 22/01/2024, cioè della "PROPOSTA IRREVOCABILE D'ACQUISTO IMMOBILE" da parte di [REDACTED]

- che il sottoscritto ha preso atto del (doc.6) allegato all'ISTANZA del 22/01/2024, cioè della "PROPOSTA IRREVOCABILE D'ACQUISTO IMMOBILIARE" da parte di [REDACTED] per il Bene n°3, capannone Fg.11 Mapp.69, per il Bene n°4, capannone Fg.11 Mapp.247, e per il Bene n°5, terreno Fg.11 Mapp.246 al prezzo complessivo di €. 180.000,00 versando una cauzione del 10% del valore rideterminato da parte [REDACTED] pari a €. 18.000,00 per i sopradetti Beni 3, 4 e 5 del Lotto 3;

- che il sottoscritto ha riletto la propria Perizia di CTU datata 18/07/2023 in particolare per il Lotto 3, formato dal Bene n°3, dal Bene n°4 e dal Bene n°5, il cui valore di stima complessivo ammonta



a €. 392.360,00;

Tutto ciò premesso,

Il sottoscritto CTU **rigetta i rilievi** fatti alla Relazione del CTU dall'Avv. Leonardo SASSO nella Sua ISTANZA del 22 Gennaio 2024 poiché pretestuosi e fatti al solo scopo di abbassare il prezzo del Lotto 3, così come fatto con rideterminazione del valore del Lotto 3 in €. 180.000,000 e la relativa proposta IRREVOCABILE D'ACQUISTO IMMOBILIARE con bonifico a titolo cauzionale del 10% pari a €. 18.000,00, per le seguenti motivazioni.

-Relativamente al tetto dei due capannoni Mapp.69 e Mapp.247 del Fg.11:

Il sottoscritto CTU il 22/03/2023 alle ore 9:30 ha eseguito, fra gli altri beni, il sopralluogo dei due capannoni affittati alla [REDACTED] [REDACTED] ed al relativo cortile di ingresso, e precisamente agli immobili identificati al NCEU del Comune di Castel D'ARIO (MN) al Fg.11 Mapp.69 per il Bene n°3, capannone, al Fg.11 Mapp. 247 per il Bene n°4, capannone, e al Fg.11 Mapp.246 per il Bene n°5, terreno costituente il cortile di ingresso ai due capannoni, alla presenza continua dell'esecutato [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e dell'Ing. Fiorenzo SAVOLDINI, collaboratore di Studio del CTU.

Il Sig. Enrico BENTARO ha informato il sottoscritto CTU che i due capannoni affittati alla [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] avevano la copertura realizzata in lastre ondulate di fibrocemento – amianto risalenti ai lavori di costruzione dei capannoni nell'anno 1995.

Infatti il sottoscritto CTU nella stima dei due sopradetti



capannoni, pur non avendolo menzionato, ha tenuto conto nella stima di tale criticità applicando un valore di €.150,00 al mq. contro €. 250,00 al mq. stimati per il Bene n°1, capannone affittato alla [REDACTED] identificato al Fg.11 Mapp.281 Sub.1 graffato al Mapp.277 Sub.1, che non aveva la copertura in lastre di fibrocemento –amianto.

Inoltre in tale sopralluogo presso la [REDACTED] [REDACTED] ha presentato al sottoscritto CTU il [REDACTED] [REDACTED] e oggi il sottoscritto CTU si sta chiedendo: COME MAI il Sig. Fabio TRAVENZOLI, così diligente a far eseguire una Relazione di VALUTAZIONE DELLO STATO DI CONSERVAZIONE DI MANUFATTI IN CEMENTO – AMIANTO” dalla [REDACTED] di Castel Mella (BS) in data 14/05/2021, non l’ha presentata al sottoscritto CTU?

Comunque esaminando tale Relazione di VALUTAZIONE della [REDACTED] emerge, a pag.10 di 12, una conclusione che qui si riporta: *“In definitiva, la copertura risulta in condizioni parzialmente soddisfacenti ma comunque esposta a fattori di ulteriore deterioramento quali agenti atmosferici (piogge acide, escursioni termiche, rovesci violenti e grandine ecc.) Secondo il DM 06/09/94 la copertura appare “integra ma suscettibile di danneggiamento””.*

Quindi appare la non urgenza alla data del 14/05/2021 di interventi di bonifica del tetto dei due capannoni.

Poi ancora al punto 5 COMMENTO, a pag.12 di 12, la [REDACTED]



conclude: “si ritiene opportuno suggerire per le coperture indagate venga previsto un intervento di bonifica finalizzato alla messa in sicurezza od alla sostituzione del materiale.In questo caso si dovrebbe prevedere un intervento di bonifica entro i prossimi 3 anni.”

Il sottoscritto CTU, precisa che al momento della Perizia di CTU in data 18/07/2023 i 3 anni non erano ancora trascorsi.

-Relativamente all'ufficio all'interno dei due capannoni Mapp.69 e Mapp.247 del Fg.11:

Il Tecnico, Ing. Marco NICODEMO, tecnico incaricato da [REDACTED] espone a pag.4 della Sua Relazione datata 11/12/2023: “...All'interno, come usuale per questa tipologia di fabbricati, si trovano un locale realizzato in muratura adibito ad ufficio e un piccolo blocco realizzato sempre in muratura ad uso spogliatoi e servizi igienici. Le due aree complessivamente hanno una superficie di circa 70 mq, mentre in perizia (a pag.33) sono considerati 100,2 mq.”

Il sottoscritto CTU rileva che l'area degli uffici calcolati dall'Ing. NICODEMO ammontano a mq.70 mentre in Perizia di CTU sono calcolati 100,2.

Poi però l'Ing. NICODEMO evidenzia: “A fianco del locale ad uso ufficio è presente in effetti un altro piccolo comparto di circa 30 mq., che però non fa parte del fabbricato essendo stato realizzato dal conduttore con pareti mobili.”

A ben vedere la contestazione dei metri di ufficio evidenziati in



CTU non ha fondamento, infatti in Perizia di CTU sono 100,2 e appaiono congrui e, guarda caso, coincidenti con quelli calcolati dall'Ing. NICODEMO cioè $70 \text{ mq.} + 30 \text{ mq.} = \text{mq.}100$. Infatti poco importa se tale *“piccolo comparto di 30 mq.”* sia stato realizzato con pareti mobili poiché è sempre un ufficio e se nessuno al momento della Perizia di CTU ha comunicato al CTU che tale *“piccolo comparto di circa 30 mq.”* è stato realizzato dal conduttore, il CTU ha dato per scontato che questo piccolo comparto di 30 mq. fosse parte integrante del fabbricato se pur da non accatastare poiché costruito in pareti mobili ma comunque di proprietà [REDACTED]

Il sottoscritto CTU rileva infine che nella Relazione dell'Ing. NICODEMO datata 11/12/2023 doveva essere inserita come allegato la DICHIARAZIONE di [REDACTED] a sostegno di quanto relazionato, dove si poteva evincere che il piccolo comparto di 30 mq. era stato realizzato proprio da [REDACTED] con le relative motivazioni.

-Relativamente al Bene 5 Mapp.246 del Fg.11 cortile comune ai due capannoni Mapp.69 e Mapp.247 del Fg.11:

Il sottoscritto CTU respinge il rilievo fatto dall'Ing. NICODEMO sul cortile comune ai due capannoni Mapp.69 e Mapp.247 e rimanda ad esaminare sia la foto n°28/51 allegata alla Perizia di CTU che alla descrizione evidenziata a pag.36 di 107 della Relazione di CTU.

Conclusioni



Ing. Luciano Arvati Via Benzoni n°39 -46100 Mantova- Tel. 339-1836180
e.mail: ing.arvati@libero.it

Il sottoscritto CTU respinge i rilievi evidenziati dall'Avv. Leonardo SASSO nella ISTANZA datata 22/01/2024 per i motivi sopra esposti e conferma integralmente quanto relazionato nella Relazione di CTU del 18/07/2023 ed, in particolare, conferma la stima del valore del Lotto 3, composto dai Beni n°3, Bene n°4 e Bene n°5, rispettivamente identificati nel Comune di Castel D'ARIO (MN) al NCEU al Fg.11 Mapp.69, al Fg.11 Mapp.247 ed al Fg.11 Mapp.246, in complessivi €.392.360,00 (Euro trecentonovantaduemilatrecentosessanta e Centesimi zero).

Mantova 22 Maggio 2024

Il CTU

Ing. Luciano ARVATI

-

