
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto Estimatore ex art. 568 c.p.c. Ing. Pacilio Anna Maria, nell'Esecuzione Immobiliare 174/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Con l'intervento di:

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	7
Premessa	7
Descrizione	7
Bene N° 1 - Complesso aziendale ubicato a Castelfelforte (MN) - Via Colonna n. 36, piano T-1	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castelfelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano 1	10
Bene N° 3 - Complesso aziendale ubicato a Castelfelforte (MN) - Via Colonna n. 36, piano T-1	10
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Castelfelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano T-1-2	12
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Castelfelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano T	12
Bene N° 6 - Cantina ubicata a Castelfelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano S1	13
Lotto Unico	14
Completezza documentazione ex art. 567	14
Bene N° 1 - Complesso aziendale ubicato a Castelfelforte (MN) - Via Colonna n. 36, piano T-1	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castelfelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano 1	14
Bene N° 3 - Complesso aziendale ubicato a Castelfelforte (MN) - Via Colonna n. 36, piano T-1	14
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Castelfelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano T-1-2	14
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Castelfelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano T	14
Bene N° 6 - Cantina ubicata a Castelfelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano S1	15
Titolarità	15
Bene N° 1 - Complesso aziendale ubicato a Castelfelforte (MN) - Via Colonna n. 36, piano T-1	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castelfelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano 1	16
Bene N° 3 - Complesso aziendale ubicato a Castelfelforte (MN) - Via Colonna n. 36, piano T-1	16
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Castelfelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano T-1-2	17
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Castelfelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano T	18
Bene N° 6 - Cantina ubicata a Castelfelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano S1	18
Confini	19
Bene N° 1 - Complesso aziendale ubicato a Castelfelforte (MN) - Via Colonna n. 36, piano T-1	19
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castelfelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano 1	19
Bene N° 3 - Complesso aziendale ubicato a Castelfelforte (MN) - Via Colonna n. 36, piano T-1	19
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Castelfelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano T-1-2	19
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Castelfelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano T	20
Bene N° 6 - Cantina ubicata a Castelfelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano S1	20



Consistenza	20
Bene N° 1 - Complesso aziendale ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36, piano T-1	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano 1.....	24
Bene N° 3 - Complesso aziendale ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36, piano T-1	24
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano T-1-2	27
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano T.....	28
Bene N° 6 - Cantina ubicata a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano S1.....	29
Dati Catastali.....	29
Bene N° 1 - Complesso aziendale ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36, piano T-1	29
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano 1.....	30
Bene N° 3 - Complesso aziendale ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36, piano T-1	31
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano T-1-2	32
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano T.....	33
Bene N° 6 - Cantina ubicata a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano S1.....	33
Stato conservativo	34
Bene N° 1 - Complesso aziendale ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36, piano T-1	34
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano 1.....	34
Bene N° 3 - Complesso aziendale ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36, piano T-1	34
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano T-1-2	35
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano T.....	35
Bene N° 6 - Cantina ubicata a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano S1.....	35
Parti Comuni	35
Bene N° 1 - Complesso aziendale ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36, piano T-1	35
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano 1.....	35
Bene N° 3 - Complesso aziendale ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36, piano T-1	35
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano T-1-2	36
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano T.....	36
Bene N° 6 - Cantina ubicata a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano S1.....	36
Servitù, censo, livello, usi civici	36
Bene N° 1 - Complesso aziendale ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36, piano T-1	36
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano 1.....	36



Bene N° 3 - Complesso aziendale ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36, piano T-1	37
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano T-1-2	37
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano T.....	37
Bene N° 6 - Cantina ubicata a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano S1.....	37
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	37
Bene N° 1 - Complesso aziendale ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36, piano T-1	37
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano 1.....	42
Bene N° 3 - Complesso aziendale ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36, piano T-1	43
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano T-1-2.....	45
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano T.....	46
Bene N° 6 - Cantina ubicata a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano S1.....	47
Stato di occupazione.....	48
Bene N° 1 - Complesso aziendale ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36, piano T-1	48
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano 1.....	48
Bene N° 3 - Complesso aziendale ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36, piano T-1	48
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano T-1-2	48
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano T.....	49
Bene N° 6 - Cantina ubicata a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano S1.....	49
Provenienze Ventennali.....	50
Bene N° 1 - Complesso aziendale ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36, piano T-1	50
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano 1.....	52
Bene N° 3 - Complesso aziendale ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36, piano T-1	53
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano T-1-2	55
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano T.....	57
Bene N° 6 - Cantina ubicata a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano S1.....	58
Formalità pregiudizievoli.....	59
Bene N° 1 - Complesso aziendale ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36, piano T-1	59
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano 1.....	63
Bene N° 3 - Complesso aziendale ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36, piano T-1	65
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano T-1-2	67
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano T.....	70



Bene N° 6 - Cantina ubicata a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano S1.....	73
Normativa urbanistica.....	76
Bene N° 1 - Complesso aziendale ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36, piano T-1	76
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano 1.....	77
Bene N° 3 - Complesso aziendale ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36, piano T-1	77
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano T-1-2	77
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano T.....	77
Bene N° 6 - Cantina ubicata a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano S1.....	78
Regolarità edilizia.....	78
Bene N° 1 - Complesso aziendale ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36, piano T-1	78
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano 1.....	81
Bene N° 3 - Complesso aziendale ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36, piano T-1	82
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano T-1-2	85
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano T.....	86
Bene N° 6 - Cantina ubicata a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano S1.....	86
Vincoli od oneri condominiali	86
Bene N° 1 - Complesso aziendale ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36, piano T-1	86
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano 1.....	86
Bene N° 3 - Complesso aziendale ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36, piano T-1	86
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano T-1-2	87
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano T.....	87
Bene N° 6 - Cantina ubicata a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano S1.....	87
Stima / Formazione lotti.....	87
Riepilogo bando d'asta	98
Lotto Unico	98
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 174/2020 del R.G.E.....	101
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 1.200.000,00	101
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	105
Bene N° 1 - Complesso aziendale ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36, piano T-1	105
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano 1.....	108
Bene N° 3 - Complesso aziendale ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36, piano T-1	111
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano T-1-2	112



Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano T.....	115
Bene N° 6 - Cantina ubicata a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano S1.....	117



INCARICO

In data 05/03/2021 il sottoscritto Ing. Anna Maria Pacilio, con studio in Via Dario Tassoni N. 2 - 46100 - Mantova (MN), email annamariapacilio@gmail.com, PEC annamaria.pacilio@ingpec.eu, Tel. 0376 366223, Fax 0376 220796, veniva nominato Esperto Estimatore ex art. 568 c.p.c. dal G.E. dott. Andrea Gibelli e in data 05/03/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito dandone comunicazione alla Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni del Tribunale di Mantova.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso aziendale ubicato a Castelforte (MN) - Via Colonna n. 36, piano T-1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Castelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano 1
- **Bene N° 3** - Complesso aziendale ubicato a Castelforte (MN) - Via Colonna n. 36, piano T-1
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Castelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano T-1-2
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Castelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano T
- **Bene N° 6** - Cantina ubicata a Castelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - COMPLESSO AZIENDALE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36, PIANO T-1

Oggetto del pignoramento, come si è potuto accertare durante i sopralluoghi effettuati, risultano essere più manufatti costituenti, assieme agli immobili di cui al Bene 3, un opificio industriale denominato **** Omissis ****; tale Bene 1 (**mappale 69 sub. 2 graffiato al mappale 70 sub. 303, mappale 73 sub. 306 e mappale 74 sub. 2**) comprende un capannone lavorazione riso, gli uffici aziendali localizzati a piano terra in un altro fabbricato, un fabbricato ad uso officina e ricovero attrezzi, una cabina elettrica, una pesa, una zona scarico risone, i filtri polvere, quattro silos e l'area cortiva comune; il tutto è situato nella zona industriale del Comune di Castelforte, non distante dal centro abitato e sufficientemente servita dalla viabilità locale e dai servizi e infrastrutture.

Agli immobili si accede percorrendo via Colonna e svoltando poi in una strada di accesso di proprietà degli esecutari (mapp. 74 sub. 2) per arrivare, oltrepassando un cancello carrabile che chiude l'area cortiva, all'ampia area comune alle unità in oggetto (individuata dal mapp. 69 sub. 2 e dal mapp. 73 sub. 306).



- **FABBRICATO "A" Lavorazione riso (mappale 69 sub. 2):** capannone adibito alla lavorazione del riso, di forma planimetrica pressoché rettangolare, sviluppato su due piani fuori terra e localizzato a nord-est dell'area cortiva comune al compendio aziendale (mappali 69 sub. 2 e 73 sub. 306).

Il corpo di fabbrica è costituito a piano terra da tre ampi locali, rispettivamente: il primo, di mq. 87,54, adibito a magazzino riso, il secondo, di mq. 49,84, adibito al selezionamento del riso e il terzo, di mq. 127,52, adibito a zona lavorazione, da un locale motori di mq. 14,40, da un locale spogliatoio di mq. 2,28, da un locale doccia di mq. 1,80 e da un servizio igienico di mq. 1,84; salendo due rampe di scale si arriva al piano primo costituito da più locali: un primo locale, di mq. 136,68, un secondo locale, di mq. 51,62, entrambi adibiti a zona lavorazione riso, un terzo locale, di mq. 53,76, adibito a deposito ricambi, un quarto locale compressori, di mq. 38,64, ed infine un locale coclea, di mq. 18,94.

Sul fronte longitudinale vi è una tettoia metallica di carico, di dimensioni pari a ml. 5,50 x 24,30, con, in posizione centrale, una scala di sicurezza realizzata con struttura metallica, avente un ingombro pari a ml. 5,50 x 3,05.

L'altezza utile interna a piano terra è pari a ml. 3,65 (media) mentre quella a piano primo è pari a ml. 4,80 in colmo e a ml. 3,85 in gronda;

- **FABBRICATO "B" Uffici (mappale 70 sub. 303):** porzione a piano terra di altro edificio facente parte del compendio aziendale, costituita da più locali adibiti ad ufficio e più precisamente: un ingresso di mq. 8,08, un primo ufficio di mq. 12,65, un secondo ufficio di mq. 14,62, un terzo ufficio di mq. 16,36, un corridoio di mq. 12,14, un antibagno di mq. 4,81, due servizi igienici rispettivamente di mq. 4,86 e di mq. 3,26 ed ancora un ufficio di mq. 26,37.

L'altezza utile interna è pari a ml. 2,80;

- **FABBRICATO "C" Zona scarico risone (mappale 73 sub. 306):** struttura coperta ubicata all'estremità est dell'area cortiva comune al compendio aziendale, in adiacenza ad altro corpo di fabbrica di cui al mapp. 155 sub. 3 (Bene 3). La struttura ha forma planimetrica rettangolare ed ha una superficie pari a mq. 13,44.

L'altezza utile è pari a ml. 4,90;

- **FABBRICATO "D" Ripostiglio - Officina (mappale 73 sub. 306):** fabbricato facente parte del compendio aziendale localizzato sul lato sud-est dell'area cortiva comune ed edificato su un solo piano, in adiacenza ad altra u.i. di cui al mapp. 155 sub. 3 (Bene 3).

L'edificio, di superficie coperta pari a 85,20 mq., è costituito da un ampio locale adibito ad officina di mq. 51,58, da un ripostiglio di mq. 8,49, da un secondo locale con comandi-pesa di mq. 8,46 e da un servizio igienico di mq. 3,90; è presente, inoltre, un locale a piano primo su struttura soppalcata di mq. 17,27.

L'altezza utile interna è a piano terra pari a 5,25 ml.; l'altezza del locale sottostante il soppalco è pari a ml. 2,76, quella del locale sopra al soppalco è pari a ml. 2,40;

- **FABBRICATO "E" Cabina ENEL (mappale 73 sub. 306):** piccolo fabbricato adibito a cabina elettrica, insistente sull'area cortiva (stesso mappale) comune del compendio aziendale, al servizio dell'attività produttiva della riseria; l'edificio è di forma planimetrica rettangolare, di superficie coperta pari a mq. 36,40.



L'altezza utile è pari a ml. 2,50;

- **Filtri polvere "F" (mappale 73 sub. 306):** strutture denominate "filtri polvere" insistenti sull'area cortiva comune al compendio aziendale (mapp. 69 sub. 2 e mapp. 73 sub. 306).

- **Pesa "G" (mappale 73 sub. 306):** "pesa" di forma rettangolare e di superficie pari a mq. 26,72 posta in prossimità dell'edificio "D", di fronte al locale di tale fabbricato ove sono localizzati i relativi comandi;

- **Silos "H" (mappale 73 sub. 306):** silos di stoccaggio per il riso, posti sul lato nord-est dell'area cortiva (stesso mappale) comune del compendio aziendale, ciascuno di diametro pari a 3,20 ml. e con capacità pari a 500 quintali;

- **Area cortiva "I" (mappale 69 sub. 2, mappale 73 sub. 306 e mappale 74 sub. 2):** tale area comprende la strada carrabile di accesso, asfaltata, oltre all'area cortiva comune, asfaltata tranne una piccola porzione a ghiaia adiacente all'u.i. di cui al mappale 70; parte dell'area cortiva di cui al mappale 73 sub. 306 è costituita da un'area verde incolta, con essenze arboree di varie altezze; su tale area è posizionata una casetta in legno adibita a ricovero per cani; sulla porzione asfaltata, sul lato ovest del fabbricato "D", è stata posizionata una struttura smontabile adibita a magazzino-ripostiglio che dovrà essere eliminata in quanto non autorizzata.

L'intera area cortiva è di superficie lorda pari a mq. 2.722,00.

L'area effettiva di manovra, detratta l'area di sedime dei manufatti, pari a mq. 612,00, è pari a mq. 2.110,00.

Nella porzione di area cortiva tenuta a prato, dietro il fabbricato "D", è localizzato un serbatoio GPL metallico, originariamente previsto fuori terra ma di fatto interrato, che sarà ritirato da LIQUIGAS, che ne ha ottenuto dal Tribunale la rivendica (all. n° 21c).

Si fa rilevare che la strada di accesso di cui al mappale 74 sub. 2 è recintata sui due lati longitudinali fino all'arrivo alla Riseria; non è però delimitata da alcun cancello o recinzione in corrispondenza del confine a ovest con la proprietà di terzi di cui al Fg. 18 mappale 369.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

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



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO 1

Unità immobiliare a destinazione residenziale (**mappale 70 sub. 304**) localizzata a piano primo di un fabbricato sviluppato su due piani fuori terra, di cui il piano terra a destinazione uffici (mapp. 70 sub. 303 - Fabbricato "B" Bene 1).

All'u.i. si accede dalla strada di accesso alla Riseria (mapp. 74 sub. 2 BENE 1) e poi dall'area cortiva (mapp. 69 sub. 2) compresa nel Bene 1; salendo le due rampe di una scala esterna in ferro si arriva ad un ballatoio di mq. 3,48, sul quale si affaccia il portoncino principale di ingresso all'appartamento.

All'u.i. si accede anche da una seconda scala esterna a chiocciola, in acciaio, che arriva ad un altro piccolo ballatoio di mq. 2,40 dove è presente un portoncino dal quale si accede direttamente ad una della camere dell'u.i..

L'appartamento oggetto di pignoramento comprende: una cucina di 11,16 mq., una camera di 14,06 mq., una seconda camera di 20,03 mq. con annesso ripostiglio di mq. 2,10, una terza camera, più ampia, di 40,31 mq., un antibagno di mq. 1,85 ed un servizio igienico di mq. 5,22.

L'altezza utile dei locali è pari a ml. 2,95.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

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

BENE N° 3 - COMPLESSO AZIENDALE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36, PIANO T-1

Oggetto del pignoramento, come si è potuto accertare durante i sopralluoghi effettuati, risultano essere più manufatti costituenti, assieme agli immobili di cui al Bene 1, un opificio industriale denominato **** Omissis ****.

Tale Bene 3 (**mappale 155 sub. 3**) comprende un capannone adibito a zona scarico risone con annessa tettoia, un magazzino di deposito semi-lavorati, un ripostiglio, i filtri polvere, sei silos e l'area cortiva comune; il tutto è situato nella zona industriale del Comune di Castelforte, non distante dal centro abitato, sufficientemente servita dalla viabilità locale e dai servizi e infrastrutture.

Agli immobili si accede percorrendo via Colonna e poi svoltando in una strada di accesso di proprietà, oltre che del soggetto intestatario di tale Bene 3, anche degli altri esecutati; oltrepassando il cancello carrabile si accede all'area cortiva di cui al Bene 1 e da questa all'area cortiva facente parte di tale Bene 3.

- **FABBRICATO "A" Scarico risone con tettoia:** capannone adibito allo scarico risone con annessa tettoia sul lato nord-est; il fabbricato, di forma planimetrica rettangolare allungata, è costituito da un grande locale di mq. 107,32, da altri due locali ai lati, uno di mq. 17,21 e l'altro di mq. 28,45, e da una tettoia (chiusa) di mq. 80,52.



Posizionati nella zona scarico risone vi sono due silos di cui uno per lo stoccaggio grana verde, avente diametro pari a ml. 2,90 ed altezza massima pari a ml. 16,60 ed uno per lo stoccaggio lolla (o pula) avente diametro pari a ml. 6,50 ed altezza massima pari a ml. 19,39.

L'altezza utile interna è pari a ml. 5,65 nel magazzino principale adibito a zona scarico risone, mentre è pari a ml. 4,90 nel locale adiacente la struttura "C" (mapp. 73 sub. 306) del Bene 1; l'altezza della tettoia è pari a ml. 6,70.

- **FABBRICATO "B" magazzino semi-lavorati:** magazzino di forma planimetrica rettangolare ad uso deposito, localizzato a sud-ovest dell'area cortiva comune, frontalmente al fabbricato "A" (scarico risone), costituito da un unico ampio locale a piano terra di mq. 320,00 utili.

L'altezza utile media del magazzino è pari a ml. 5,45.

- **FABBRICATO "C" ripostiglio:** corpo di fabbrica parzialmente adiacente al magazzino fabbricato "B" e totalmente adiacente all'officina fabbricato "D", facente parte del Bene 1 (mapp. 73 sub. 306); di forma planimetrica rettangolare, e sviluppato su due piani fuori terra (piano terra e piano primo), ad uso deposito attrezzi e materiali vari.

E' costituito da due locali: uno di mq. 24,64 al piano terra e uno di mq. 17,60 al piano primo; i due piani sono collegati da una scala interna in ferro a due rampe.

L'altezza utile interna a piano terra è pari a ml. 2,25 mentre quella a piano primo è pari a ml. 3,25 in colmo e a ml. 1,85 in gronda.

- **Filtri polvere "D":** strutture denominate "filtri polvere" localizzate verso il confine nord-est dell'area cortiva, verso la Roggia Molinella, in adiacenza ai filtri polvere di cui al Bene 1 (mapp. 73 sub. 306);

- **Silos "E":** silos di stoccaggio per il riso, posti sul lato nord-est dell'area cortiva comune e allineati con i 4 silos facenti parte del Bene 1, di cui due con diametro pari a ml. 3,20 e capacità pari a 500 q.li, e due con diametro pari a ml. 4,80 e capacità pari a 1.000 q.li.

- **Area cortiva "F":** l'area cortiva comune, di superficie lorda pari a mq. 1.790,00, è delimitata su tre lati, verso i terreni confinanti di proprietà di terzi, da una recinzione costituita da un basso muretto in cls con soprastante recinzione in ferro; l'area centrale tra i fabbricati è asfaltata mentre le porzioni cortive retrostanti e sul fianco dei fabbricati sono in parte asfaltate e in parte tenute a verde incolto.

L'area effettiva di manovra, detratta quella di sedime dei manufatti (escluse le tettoie) pari a mq. 533,00, è pari a mq. 1.257,00.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

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



BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO T-1-2

Unità immobiliare a destinazione residenziale (**Fg. 18 mappale 71 sub. 303**) e più precisamente appartamento compreso in un fabbricato sviluppato su tre piani fuori terra (piano terra, primo e sottotetto) con piccola porzione seminterrata, avente ingresso (Fg. 18 mapp. 71 sub. 302 - B.C.N.C) in comune con l'u.i. di cui al Bene 5, insistente sull'area cortiva (mapp. 69 sub. 2) comune alle altre unità oggetto di esecuzione, il tutto situato nella zona industriale del Comune di Castelforte, non distante dal centro abitato, sufficientemente servita dalla viabilità locale e dai servizi e infrastrutture.

Al fabbricato di forma planimetrica trapezoidale, comprendente l'unità immobiliare a destinazione residenziale in oggetto, si accede percorrendo via Colonna e poi svoltando in una strada di accesso di proprietà degli esecutati (di cui al mapp. 74 sub. 2) per arrivare, oltrepassando un cancello carrabile all'area cortiva sopramenzionata.

Dal portoncino di ingresso posto sul lato nord-ovest del fabbricato si entra direttamente in un ingresso di mq. 8,44 (mapp. 73 sub. 302 - B.C.N.C), comune all'u.i. di cui al Bene 5; sulla sinistra del quale si apre il portoncino di ingresso dell'unità immobiliare in oggetto.

Da questo si entra in un locale di mq. 14,63 ove si trova la scala di accesso ai piani superiori; salendo le prime due rampe di scale si arriva a piano primo in un ampio locale cucina-soggiorno di superficie pari a mq. 68,49, con balcone di mq. 2,90; una porta introduce ad un antibagno di mq. 2,28 che a sua volta introduce ad un servizio igienico di mq. 7,54 e ad un locale lavanderia di mq. 7,38.

Salendo le altre due rampe di scale si accede ai locali posti a piano sottotetto destinati alla zona notte; più precisamente: un disimpegno di mq. 12,05, un ampio servizio igienico di mq. 16,76, un disbrigo di mq. 6,80, una prima camera di mq. 11,44 con annesso guardaroba di mq. 16,88 ed una seconda camera di mq. 14,83 con annesso guardaroba di mq. 15,90.

L'altezza interna del locale a piano terra è pari a ml. 2,70, quella dei locali a piano primo è pari a ml. 3,04 mentre quella dei locali a piano sottotetto è pari a ml. 2,40 di media, con altezza in colmo pari a ml. 3,30 e altezza perimetrale in gronda pari a ml. 1,50.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

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

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO T

Unità immobiliare a destinazione residenziale (**Fg. 18 mappale 71 sub. 304**) e più precisamente appartamento compreso in un fabbricato sviluppato su tre piani fuori terra (piano terra, primo e sottotetto) e piccola porzione seminterrata, con ingresso (Fg. 18 mapp. 71 sub. 302 - B.C.N.C) comune all'u.i. di cui al Bene 4, insistente su area cortiva (mapp. 69 sub. 2) comune alle altre unità oggetto di esecuzione, il tutto situato nella zona industriale del Comune di Castelforte, non distante dal centro abitato, sufficientemente servita dalla viabilità locale e dai servizi e infrastrutture.



Al fabbricato, di forma planimetrica trapezoidale, comprendente l'unità immobiliare a destinazione residenziale in oggetto, si accede percorrendo via Colonna e poi svoltando in una strada di accesso di proprietà degli esecutati (mapp. 74 sub. 2) per arrivare, oltrepassando un cancello carrabile all'area cortiva sopramenzionata.

Dal portoncino di ingresso posto sul lato nord-ovest del fabbricato si entra direttamente in un ingresso di mq. 8,44 (mapp. 73 sub. 302 - B.C.N.C), comune all'u.i. di cui al Bene 4, sulla destra del quale si apre il portoncino di ingresso dell'u.i. in oggetto che comprende: un ampio locale cucina-pranzo-soggiorno di mq. 43,28, un disimpegno di mq. 2,90, un servizio igienico di mq. 7,18, un secondo piccolo disimpegno di mq. 1,89 da cui si accede a un locale lavanderia di mq. 5,40 e ad una camera di mq. 17,20.

L'altezza interna è pari a ml. 2,70.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

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

BENE N° 6 - CANTINA UBICATA A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO S1

Unità immobiliare a destinazione cantina-locale tecnico (**Fg. 18 mappale 71 sub. 305**) posta a piano seminterrato, facente parte del fabbricato residenziale comprendente le due unità immobiliari residenziali di cui al Bene 4 e al Bene 5.

L'u.i. è costituita da un unico locale di superficie utile pari a mq. 15,42 ed ha altezza interna pari a ml. 2,06. Alla cantina, sottostante l'unità residenziale di cui al Bene 5, si accede aprendo una botola in ferro posta sul lato sud-ovest del fabbricato che chiude una bocca di lupo e poi scendendo alcuni gradini in cemento fino al piano seminterrato, a quota - 1,35 ml. rispetto all'area cortiva.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

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



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso aziendale ubicato a Castelforte (MN) - Via Colonna n. 36, piano T-1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Castelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano 1
- **Bene N° 3** - Complesso aziendale ubicato a Castelforte (MN) - Via Colonna n. 36, piano T-1
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Castelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano T-1-2
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Castelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano T
- **Bene N° 6** - Cantina ubicata a Castelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - COMPLESSO AZIENDALE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36, PIANO T-1

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO 1

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

BENE N° 3 - COMPLESSO AZIENDALE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36, PIANO T-1

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

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO T-1-2

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

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO T

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



BENE N° 6 - CANTINA UBICATA A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - COMPLESSO AZIENDALE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36, PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 12/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/18)

(*) Codice fiscale validato in Anagrafe Tributaria.

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

- **** **Omissis** **** (Proprietà 2/18)
- **** **Omissis** **** (Proprietà 2/18)
- **** **Omissis** **** (Proprietà 2/18)
- **** **Omissis** **** (Proprietà 12/18)

Il sottoscritto Esperto Estimatore, come richiesto dal quesito posto dal Signor Giudice dell'Esecuzione dott. A. Gibelli, inoltrava all'Ufficio di Stato Civile del Comune di Castelbelforte (MN) in data 29.05.2021 ed a quello del Comune di Mantova in data 10.06.2021, la richiesta del Certificato di stato civile degli esecutati nonché il certificato di matrimonio (rilasciato dal Comune del luogo ove celebrato), per accertare lo stato civile dei medesimi; qui di seguito si riporta quanto accertato:

- **** Omissis **** in stato di vedovanza come da Certificato di vedovanza allegato in calce alla presente perizia di stima;
- **** Omissis **** in stato libero come da Certificato di stato libero allegato in calce alla presente perizia di stima;
- **** Omissis **** in stato libero come dall'Estratto per riassunto dell'Atto di nascita e dall'Estratto per riassunto dal Registro degli atti di Matrimonio allegati in calce alla presente perizia di stima;
- **** Omissis **** in stato coniugato come dall'Estratto per riassunto dell'Atto di nascita allegato in calce alla presente perizia di stima.



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 12/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/18)

(*) Codice fiscale validato in Anagrafe Tributaria.

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 12/18)

Vedasi quanto scritto relativamente al Bene 1.

BENE N° 3 - COMPLESSO AZIENDALE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36, PIANO T-1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

(*) Codice fiscale validato in Anagrafe Tributaria.

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



Il sottoscritto Esperto Estimatore, come richiesto dal quesito posto dal Signor Giudice dell'Esecuzione dott. A. Gibelli, inoltrava all'Ufficio di Stato Civile rispettivamente del Comune di Castelforte (MN) in data 29.05.2021, la richiesta del Certificato di stato civile dell'esecutato cui seguiva comunicazione del Comune dalla quale veniva attestato:

- **** Omissis **** in stato di vedovanza come da Certificato di vedovanza allegato in calce alla presente perizia di stima.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO T-1-2

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

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

(*) Codice fiscale validato in Anagrafe Tributaria.

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

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

Il sottoscritto Esperto Estimatore, come richiesto dal quesito posto dal Signor Giudice dell'Esecuzione dott. A. Gibelli, inoltrava all'Ufficio di Stato Civile del Comune di Castelforte (MN) in data 29.05.2021 la richiesta del Certificato di stato civile degli esecutati nonché il certificato di matrimonio (rilasciato dal Comune del luogo ove celebrato), per accertare lo stato civile dei medesimi; da cui:

- **** Omissis **** in stato di vedovanza come da Certificato di vedovanza allegato in calce alla presente perizia di stima;
- **** Omissis **** in stato libero come da Certificato di stato libero allegato in calce alla presente perizia di stima.



BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO T

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

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

(*) Codice fiscale validato in Anagrafe Tributaria.

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

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

Vedasi quanto scritto relativamente al Bene 4.

BENE N° 6 - CANTINA UBICATA A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO S1

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

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

(*) Codice fiscale validato in Anagrafe Tributaria.

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

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

Vedasi quanto scritto relativamente al Bene 4.



CONFINI

BENE N° 1 - COMPLESSO AZIENDALE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36, PIANO T-1

L'unità immobiliare costituita da più manufatti oggetto di pignoramento (**mappale 69 sub. 2 graffiato al mappale 70 sub. 303, al mappale 73 sub. 306 e al mappale 74 sub. 2**), confina, tutto attorno in senso orario da Nord:

mapp. 369 proprietà di terzi, Roggia Molinella, mapp. 71 proprietà di due esecutati (Beni 4, 5 e 6), mapp. 155 sub. 3 proprietà di un esecutato (Bene 3), mapp. 76 proprietà di terzi, mapp. 75 proprietà di terzi, mapp. 180 proprietà di terzi e margine del Foglio 16.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO 1

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (**mappale 70 sub. 304**) confina, tutto attorno in senso orario da Nord:

prospetta sul mapp. 369 proprietà di terzi, su due lati prospetta sull'area cortiva mapp. 69 sub. 2 stessa proprietà, prospetta su area cortiva mapp. 74 sub. 2 stessa proprietà e ancora prospetta su mapp. 369 proprietà di terzi.

BENE N° 3 - COMPLESSO AZIENDALE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36, PIANO T-1

L'unità immobiliare costituita da più manufatti oggetto di pignoramento (**mappale 155 sub. 3**), confina, tutto attorno in senso orario da Nord:

mapp. 73 sub. 306 proprietà di tutti gli esecutati (Bene 1), Roggia Molinella, mapp. 76 proprietà di terzi e ancora mapp. 73 sub. 306.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO T-1-2

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (**mappale 71 sub. 303**) confina, tutto attorno in senso orario:

- Piano terra: mapp. 69 sub. 2 area cortiva in comproprietà con altri esecutati (Bene 1), mapp. 69 sub. 2 u.i. in comproprietà con altri esecutati (Bene 1), mapp. 71 sub. 304 u.i. stessa proprietà (Bene 5) e mapp. 71 sub. 302 (B.C.N.C.) ingresso comune stessa proprietà;

- Piano primo e piano sottotetto: prospetta su area cortiva mapp. 69 sub. 2, confina con u.i. mapp. 69 sub. 2, prospetta sull'area cortiva mapp. 73 sub. 306 e ancora su area cortiva mapp. 69 sub. 2.



BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO T

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (**mappale 71 sub. 304**) confina, tutto attorno in senso orario da Nord:

mapp. 71 sub. 302 (B.C.N.C.) ingresso comune stessa proprietà, u.i. mapp. 71 sub. 303 stessa proprietà (Bene 4), mapp. 69 sub. 2 u.i. in comproprietà con altri esegutati (Bene 1), area cortiva mapp. 73 sub. 306 e ancora area cortiva mapp. 69 sub. 2 in comproprietà con altri esegutati (Bene 1).

BENE N° 6 - CANTINA UBICATA A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO S1

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (**mappale 71 sub. 305**) confina, tutto attorno in senso orario da Nord:

sottosuolo posto inferiormente al mapp. 71 sub. 304 (Bene 5) stessa proprietà, sottosuolo posto inferiormente all'area cortiva mapp. 73 sub. 306 e ancora sottosuolo posto inferiormente all'area cortiva mapp. 69 sub. 2, aree cortive entrambe in comproprietà con altri soggetti esegutati.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - COMPLESSO AZIENDALE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	888,22 mq	1029,07 mq	1,00	1240,00 mq	varie	T-1
Totale superficie convenzionale:				1240,00 mq		
Incidenza condominiale:				-----	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1240,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

* Superficie netta

- FABBRICATO "A" (lavorazione riso):

-- magazzino riso (PT)	mq.	87,54
-- locale selezione (PT)	mq.	49,84
-- zona lavorazione (PT)	mq.	127,52
-- locale motori (PT)	mq.	14,40
-- servizio igienico e spogliatoi (PT)	mq.	5,92



-- locale compressori (P1)	mq.	38,64
-- deposito ricambi (P1)	mq.	53,76
-- zona lavorazione 1 (P1)	mq.	51,62
-- zona lavorazione 2 (P1)	mq.	136,68
-- locale coclea (P1)	mq.	18,94

TOTALE superficie	mq.	584,76

- FABBRICATO "B" (PT uffici):

-- ingresso	mq.	8,08
-- ufficio 1	mq.	12,65
-- ufficio 2	mq.	14,62
-- ufficio 3	mq.	16,36
-- ufficio 4	mq.	26,37
-- corridoio	mq.	12,14
-- antibagno	mq.	4,81
-- bagno 1	mq.	4,86
-- bagno 2	mq.	3,26

TOTALE superficie	mq.	76,78

- FABBRICATO "C" (zona scarico risone):

TOTALE superficie	mq.	13,44
-------------------	-----	-------

- FABBRICATO "D" (ripostiglio - officina):

-- officina (PT)	mq.	51,58
-- ripostiglio (PT)	mq.	8,49
-- ripostiglio pesa (PT)	mq.	8,46
-- servizio igienico (PT)	mq.	3,90
- servizio igienico (PT)	mq.	17,27

TOTALE superficie	mq.	89,70

- FABBRICATO "E" (cabina ENEL):

TOTALE superficie	mq.	31,82
-------------------	-----	-------

- FILTRI POLVERE "F":

TOTALE superficie	mq.	18,00
-------------------	-----	-------



- PESA "G":

TOTALE superficie	mq.	26,72
-------------------	-----	-------

- SILOS "H":

TOTALE superficie	mq.	41,00
-------------------	-----	-------

TOTALE superficie utile	mq.	888,22
--------------------------------	------------	---------------

* Superficie lorda

- FABBRICATO "A" (lavorazione riso):

-- superficie PT	mq.	332,85
-- superficie P1	mq.	328,69

TOTALE superficie	mq.	661,54
-------------------	-----	--------

- FABBRICATO "B" (PT uffici):

TOTALE superficie	mq.	128,53
-------------------	-----	--------

- FABBRICATO "C" (zona scarico risone):

TOTALE superficie	mq.	14,04
-------------------	-----	-------

- FABBRICATO "D" (ripostiglio - officina):

-- PT	mq.	85,20
-- P1	mq.	17,64

TOTALE superficie	mq.	102,84
-------------------	-----	--------

- FABBRICATO "E" (cabina ENEL):

TOTALE superficie	mq.	36,40
-------------------	-----	-------

- FILTRI POLVERE "F":

TOTALE superficie	mq.	18,00
-------------------	-----	-------



- PESA "G":

TOTALE superficie	mq.	26,72
-------------------	-----	-------

- SILOS "H":

TOTALE superficie	mq.	41,00
-------------------	-----	-------

TOTALE superficie lorda	mq. 1.029,07
--------------------------------	---------------------

*** Superficie convenzionale**

Sup. convenzionale: - superficie lorda commerciale

mq. 1.029,07 x 1,00	mq.	1.029,07
---------------------	-----	----------

- superficie area comune

mq. 2.110,00 x 0,10	mq.	211,00
---------------------	-----	--------

TOTALE superficie convenzionale	mq. 1.240,00
--	---------------------

Le altezze interne utili sono le seguenti:

- l'altezza del fabbricato "A" (lavorazione riso) a piano terra è pari a ml. 3,65 (media) mentre quella a piano primo è pari a ml. 4,80 in colmo e a ml. 3,85 in gronda;

- l'altezza del fabbricato "B" (uffici) è pari a ml. 2,80;

- l'altezza del fabbricato "C" (zona scarico risone) è pari a ml. 4,90;

- l'altezza del fabbricato "D" (ripostiglio-officina) è a piano terra pari a 5,25 ml., l'altezza del locale sottostante il soppalco è pari a ml. 2,76, quella del locale sopra al soppalco è pari a ml. 2,40;

- l'altezza del fabbricato "E" (cabina ENEL) è pari a ml. 2,50.





- FABBRICATO "C" (ripostiglio):

-- superficie PT	mq.	25,21	
-- superficie P1	mq.	19,53	

TOTALE superficie	mq.	44,74	

- FILTRI POLVERE "D":

TOTALE superficie	mq.	3,00
-------------------	-----	------

- SILOS "E":

TOTALE superficie	mq.	61,50
-------------------	-----	-------

***TOTALE superficie lorda* mq. 683,99**

*** Superficie convenzionale**

Sup. convenzionale: - superficie lorda commerciale

mq. 683,99 x 1,00 mq. 683,99

- superficie area comune

mq. 1.257,00 x 0,10 mq. 125,70

***TOTALE superficie convenzionale* mq. 809,69**

Le altezze interne utili sono le seguenti:

- l'altezza del fabbricato "A" (scarico risone con tettoia) è pari a ml. 5,65 nel magazzino principale e a ml. 4,90 nei locali laterali; l'altezza della tettoia adiacente è pari a ml. 6,70;

- l'altezza del fabbricato "B" (magazzino semi-lavorati) è pari a ml. 5,45 (media);

- l'altezza del fabbricato "C" (ripostiglio) a piano terra è pari a ml. 2,25 mentre quella a piano primo varia dai ml. 3,25 in colmo ai ml. 0,90 in gronda.



BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	197,68 mq	237,74 mq	1,00	214,68 mq	PT 2,70 m. P1° 3,04 m. P2° 2,40 m	T-1-2
Totale superficie convenzionale:				214,68 mq		
Incidenza condominiale:				-----	%	
Superficie convenzionale complessiva:				214,68 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Superficie netta: superficie utile residenziale mq. 147,57
(P1° e Piano sottotetto)

superficie utile non resid.

-- vano scala mq. 14,63
-- balcone mq. 2,90
-- guardaroba (n° 2) mq. 32,58

TOTALE superficie mq. 50,11

TOTALE superficie convenzionale mq. 197,68

Superficie lorda: residenziale e non residenziale

-- PT (vano scala) mq. 16,58
-- P1 mq. 113,13
-- balcone mq. 2,90
-- Piano sottotetto resid. mq. 68,23
-- Piano sottotetto non resid. mq. 36,90

TOTALE superficie mq. 237,74

TOTALE superficie lorda mq. 237,74

Sup. convenzionale: superficie lorda residenziale
mq. 197,94 x 1,00 mq. 197,94

superficie lorda sottotetto
mq. 36,90 x 0,33 mq. 12,18

superficie lorda balcone
mq. 2,90 x 0,25 mq. 0,73



sup. ingresso comune (B.C.N.C.)
mq. 7,65 x 0,50 mq. 3,83

TOTALE superficie convenzionale mq. 214,68

L'altezza interna utile del fabbricato residenziale è pari a ml. 2,70 a piano terra, a piano primo è pari a ml. 3,04 e a piano sottotetto è pari a ml. 2,40.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	77,85 mq	90,92 mq	1,00	94,75 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				94,75 mq		
Incidenza condominiale:				-----	%	
Superficie convenzionale complessiva:				94,75 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Superficie netta: superficie utile residenziale mq. 77,85

TOTALE superficie utile mq. 77,85

Superficie lorda: residenziale mq. 90,92

TOTALE superficie lorda mq. 90,92

Sup. convenzionale: superficie lorda residenziale
mq. 90,92 x 1,00 mq. 90,92

Sup. lorda ingresso comune
mq. 7,65 x 0,50 mq. 3,83

TOTALE superficie convenzionale mq. 94,75

L'altezza interna è pari a ml. 2,70.



BENE N° 6 - CANTINA UBICATA A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	15,42 mq	15,42 mq	1,00	3,09 mq	2,06 m	S1
Totale superficie convenzionale:				3,09 mq		
Incidenza condominiale:				-----	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3,09 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Superficie netta:

mq. 15,42

TOTALE superficie utile

mq. 15,42

Superficie lorda:

mq. 15,42

TOTALE superficie lorda

mq. 15,42

Sup. convenzionale:

superficie lorda cantina

mq. 15,42 x 0,20

mq. 3,09

TOTALE superficie convenzionale

mq. 3,09

L'altezza del locale è pari a ml. 2,06.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - COMPLESSO AZIENDALE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	69	2		D7				6275,44 €	T-1	70/303 73/306 74/2



Corrispondenza catastale

L'u.i. in oggetto risultava individuata catastalmente come sotto riportato:

Fg. 18 mappale 69 sub. 1 graffato al mappale 70 sub. 302, mappale 73 sub. 305 e mappale 74 sub. 1, cat. D/7, Rendita Catastale Euro 7.072,00

(tali dati catastali si riferiscono a quanto esistente come da Variazione nel classamento n. 22819.1/2013 del 03.09.2013 Prot. n° MN0077258 in atti dal 03.09.2013 - vedasi visura storica per immobile allegata in calce alla presente perizia).

Nel corso dei numerosi sopralluoghi effettuati, al fine di verificare la conformità edilizia e catastale degli immobili, venivano accertate alcune difformità sia rispetto ai progetti concessionati sia rispetto ai documenti catastali acquisiti.

Per tale motivo il sottoscritto Esperto Estimatore ha provveduto all'aggiornamento catastale presso l'Agenzia del Territorio mediante la presentazione in data 22 settembre 2021 di una Denuncia di Variazione con planimetria catastale aggiornata (Prot. n° MN0040676 in atti dal 23.09.2021); i dati catastali sopra esposti sono quelli successivi a tale variazione.

Si precisa che le aree di sedime e di pertinenza del compendio aziendale, in cui sono compresi i corpi di fabbrica che costituiscono l'u.i. sopra indicata, sono così identificate al Catasto Terreni:

- Fg. 18 mapp. 69 Ente Urbano Ha 00.09.00
- Fg. 18 mapp. 70 Ente Urbano Ha 00.01.40
- Fg. 18 mapp. 73 Ente Urbano Ha 00.09.70
- Fg. 18 mapp. 74 Ente Urbano Ha 00.07.12.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	70	304		A2	2	4,5 vani	113 mq Totale escluse aree scoperte**: 111 mq.	348,61 €	1	

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazze e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29.03.2013).



Corrispondenza catastale

Nel corso dei sopralluoghi effettuati al fine di verificare la conformità edilizia e catastale dell'immobile, veniva accertato che nell'u.i. di cui al mappale 73 sub. 302 vi era stato un cambio di destinazione d'uso del piano primo, da archivio a unità residenziale.

Per tale motivo il sottoscritto Esperto Estimatore ha provveduto all'aggiornamento catastale presso l'Agenzia del Territorio mediante la presentazione in data 22 settembre 2021 di una Denuncia di Variazione con planimetria catastale aggiornata riferita alla nuova u.i. (Prot. n° MN0040676 in atti dal 23.09.2021); i dati catastali sopra esposti sono quelli successivi a tale variazione.

Si precisa che l'area di sedime e di pertinenza del fabbricato in cui è compresa l'u.i. residenziale sopra indicata è così identificata al Catasto Terreni:

- Fg. 18 mapp. 70 Ente Urbano Ha 00.01.40.

BENE N° 3 - COMPLESSO AZIENDALE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	155	3		D7				2566,56 €	T-1	

Corrispondenza catastale

L'u.i. in oggetto risultava individuata catastalmente come sotto riportato:

Fg. 18 mappale 155 sub. 3, cat. D/7, Rendita Catastale Euro 2.560,00 (vedi visura storica per soggetto allegata in calce alla presente perizia - all. 46).

Nel corso dei sopralluoghi effettuati al fine di verificare la conformità edilizia e catastale degli immobili, veniva accertata una modesta difformità nel magazzino (fabbricato "B"), consistente nell'apertura di una porta.

Per tale motivo il sottoscritto Esperto Estimatore ha provveduto all'aggiornamento catastale presso l'Agenzia del Territorio mediante la presentazione in data 22 ottobre 2021 di una Denuncia di Variazione con planimetria catastale aggiornata (Prot. n° MN0044907/2021 in atti dal 22.10.2021); i dati catastali sopra esposti sono quelli successivi a tale variazione.



Si precisa che l'area di sedime e di pertinenza del compendio aziendale, in cui sono compresi i corpi di fabbrica che costituiscono l'u.i. sopra indicata, è così identificata al Catasto Terreni:
- Fg. 18 mapp. 155 Ente Urbano Ha 00.17.90.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO T-1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	71	303		A2	2	8 vani	248 mq** Totale escluse aree scoperte: 247 mq.	619,75 €	T-1	

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazze e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29.03.2013).

Corrispondenza catastale

Nel corso dei sopralluoghi effettuati al fine di verificare la conformità edilizia e catastale dell'u.i. oggetto del pignoramento, veniva accertata la conformità di quanto realizzato sia al progetto concessionato che ai documenti catastali acquisiti.

Oggetto del pignoramento risulta essere anche un ingresso in comune con l'u.i. di cui al Bene 5 (mapp. 71 sub. 304), così censito presso l'Agenzia del Territorio di Mantova:
Catasto Fabbricati del Comune Censuario di Castelforte:
- Fg. 18 - mapp. 71 sub. 302 (B.C.N.C.)

Si precisa che l'area di sedime e di pertinenza dell'u.i. urbana sopra indicata è così identificata al Catasto Terreni:
- Fg. 18 mapp. 71 Ente Urbano Ha 00.01.20.



BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	71	304		A2	2	4 vani	94 mq** Totale escluse aree scoperte: 94 mq.	309,87 €	T	

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazze e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29.03.2013).

Corrispondenza catastale

Nel corso dei sopralluoghi effettuati al fine di verificare la conformità edilizia e catastale dell'u.i. oggetto del pignoramento, veniva accertata la conformità di quanto realizzato sia al progetto concesso che ai documenti catastali acquisiti.

Oggetto del pignoramento risulta essere anche un ingresso in comune con l'u.i. di cui al Bene 4 (mapp. 71 sub. 303), così censito presso l'Agenzia del Territorio di Mantova:
Catasto Fabbricati del Comune Censuario di Castelbelforte:
- Fg. 18 - mapp. 71 sub. 302 (B.C.N.C.)

Si precisa che l'area di sedime e di pertinenza dell'u.i. urbana sopra indicata è così identificata al Catasto Terreni:
- Fg. 18 mapp. 71 Ente Urbano Ha 00.01.20.

BENE N° 6 - CANTINA UBICATA A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	71	305		C2	1	18 mq.	21 mq	33,47 €	S1	



Corrispondenza catastale

Nel corso dei sopralluoghi effettuati al fine di verificare la conformità edilizia e catastale dell'u.i. oggetto del pignoramento, veniva accertata la presenza di un vano a piano seminterrato, corrispondente ad una porzione di superficie coperta del fabbricato comprendente i Beni 3 e 4, utilizzato come cantina e locale tecnico.

Per tale motivo il sottoscritto Esperto Estimatore ha provveduto all'aggiornamento catastale presso l'Agenzia del Territorio mediante la presentazione in data 22 settembre 2021 di una Denuncia di Variazione per la costituzione della nuova u.i. con la relativa planimetria catastale (Prot. n° MN0040677 in atti dal 23.09.2021 - registrazione cantina mai accatastata n° 467.1/2021).

Si precisa che l'area di sedime e di pertinenza dell'u.i. urbana sopra indicata è così identificata al Catasto Terreni:

- Fg. 18 mapp. 71 Ente Urbano Ha 00.01.20.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - COMPLESSO AZIENDALE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36, PIANO T-1

Lo stato conservativo dei manufatti facenti parte dell'opificio industriale oggetto di esecuzione, rispettivamente: fabbricato adibito a magazzino per la lavorazione del riso (mapp. 69 sub. 2 - fabbricato "A"), porzione di fabbricato a destinazione uffici a piano terra (mapp. 70 sub. 303 - fabbricato "B"), tettoia scarico risone (fabbricato "C") fabbricato adibito a ripostiglio - officina (mapp. 73 sub. 306 - fabbricato "D"), "filtri polvere" ("F"), pesa ("G") e silos ("H"), come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è risultato sufficiente, sia all'interno che all'esterno, ancorché con presenza di vizi che ne attestano la mancanza di manutenzione.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO 1

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata, lo stato conservativo all'interno dell'appartamento è risultato appena sufficiente; anche l'esterno, come l'interno, denota la mancanza di adeguata manutenzione; gli impianti presenti sono obsoleti e necessitano di una sistemazione sostanziale per adeguarli alle norme vigenti.

BENE N° 3 - COMPLESSO AZIENDALE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36, PIANO T-1

Lo stato conservativo dei manufatti facenti parte dell'opificio industriale oggetto di esecuzione, rispettivamente: capannone adibito a zona scarico risone con annessa tettoia (fabbricato "A"), magazzino semi-lavorati (fabbricato "B"), ripostiglio-deposito (fabbricato "C"), filtri polvere ("D") e i silos ("E"), come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è risultato, sia all'interno che all'esterno, appena sufficiente, con presenza di vizi che ne attestano la mancanza di manutenzione.



BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO T-1-2

Lo stato conservativo dell'u.i., come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è risultato buono.

Anche il fabbricato residenziale in cui è compresa l'u.i., denota, nel suo complesso, un buono stato di manutenzione.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO T

Lo stato conservativo dell'u.i., come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è risultato buono.

Anche il fabbricato residenziale in cui è compresa l'u.i., denota, nel suo complesso, un buono stato di manutenzione.

BENE N° 6 - CANTINA UBICATA A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO S1

Il vano adibito a cantina-locale tecnico, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è risultato in uno stato di sostanziale abbandono.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - COMPLESSO AZIENDALE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36, PIANO T-1

L'area cortiva di cui al mapp. 69 sub. 2 risulta graffata, e quindi di pertinenza, del magazzino lavorazione riso (fabbricato "A") mentre l'area di cui al mapp. 73 sub. 306 risulta graffata, e quindi di pertinenza, dei fabbricati zona scarico risone ("C"), ripostiglio-officina ("D") e cabina elettrica ("E").

Di fatto, l'intera area cortiva individuata catastalmente dai due mappali sopramenzionati è comune a tutti i fabbricati che vi insistono e che vi hanno gli accessi; tali aree cortive consentono anche il transito all'area cortiva adiacente di cui al mapp. 155 sub. 3 (Bene 3).

Anche la strada di cui al mapp. 74 sub. 2 risulta, di fatto, parte comune a tutti i manufatti costituenti la **** Omissis **** in quanto è l'unica strada di accesso ai medesimi.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO 1

Aree cortive comuni (vedasi quanto scritto relativamente al Bene 1).

BENE N° 3 - COMPLESSO AZIENDALE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36, PIANO T-1

L'area cortiva di cui al mapp. 155 sub. 3 risulta graffata, e quindi di pertinenza, sia del fabbricato scarico risone



con tettoia (fabbricato "A"), sia del magazzino semi-lavorati (fabbricato "B"); di fatto l'intera area cortiva è a servizio dell'opificio e quindi anche dei manufatti di cui agli altri Beni.

Si ricorda nuovamente che a tale area cortiva si ha accesso e recesso dalla Strada Statale, poi dalla strada di cui al mapp. 74 sub. 2 (Bene 1) ed ancora attraversando le aree cortive di cui al Bene 1.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO T-1-2

Aree cortive comuni (vedasi quanto scritto relativamente al Bene 1).

La porzione di fabbricato di cui al mapp. 71 sub. 302 (B.C.N.C.), posta a piano terra e adibita ad ingresso, è di pertinenza sia dell'u.i. in oggetto, sia dell'u.i. di cui al mapp. 71 sub. 304 (Bene 5), stessa proprietà.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO T

Aree cortive comuni (vedasi quanto scritto relativamente al Bene 1).

La porzione di fabbricato di cui al mapp. 71 sub. 302 (B.C.N.C.), posta a piano terra e adibita ad ingresso, è di pertinenza sia dell'u.i. in oggetto e sia dell'u.i. di cui al mapp. 71 sub. 303 (Bene 4), stessa proprietà.

BENE N° 6 - CANTINA UBICATA A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO S1

Aree cortive comuni (vedasi quanto scritto relativamente al Bene 1).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - COMPLESSO AZIENDALE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36, PIANO T-1

Dall'esame dei titoli non risulta trascritta alcuna servitù attiva o passiva.

NOTA: Dall'Atto di provenienza di Compravendita del Notaio dott. Andrea Finadri n° 28.256 di Rep. in data 30 luglio 2003, all'art. 6 "Precisazioni e riserve", si legge quanto segue:
"il complesso immobiliare ha accesso e recesso alla strada Statale attraverso lo stradello di cui al mappale 74 e 180".

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO 1

Dall'esame dei titoli non risulta trascritta alcuna servitù attiva o passiva.

NOTA: Vedasi quanto scritto relativamente al Bene 1.



BENE N° 3 - COMPLESSO AZIENDALE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36, PIANO T-1

Dall'esame dei titoli non risulta trascritta alcuna servitù attiva o passiva.

NOTA: Dall'Atto di Compravendita di provenienza del Notaio dott. Andrea Finadri n° 28.613 di Rep. in data 5 aprile 2004, all'art. 3 "Precisazioni e riserve", si legge quanto segue:
"il cespite ha accesso e recesso alla strada Statale dallo stradello di cui al mappale 74 e 180 attraversando le ragioni della parte acquirente".

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO T-1-2

Dall'esame dei titoli non risulta trascritta alcuna servitù attiva o passiva.

NOTA: Dall'Atto di provenienza di Compravendita del Notaio dott. Andrea Finadri n° 28.256 di Rep. in data 30 luglio 2003, all'art. 6 "Precisazioni e riserve", si legge quanto segue:
"L'abitazione ha accesso e recesso alla Strada Statale attraverso la corte graffiata in mappa al fabbricato di cui al mappale 69 ed in prosieguo attraverso lo stradello di cui al mappale 74 e 180".

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO T

Dall'esame dei titoli non risulta trascritta alcuna servitù attiva o passiva.

NOTA: Vedasi quanto scritto relativamente al Bene 4.

BENE N° 6 - CANTINA UBICATA A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO S1

Dall'esame dei titoli non risulta trascritta alcuna servitù attiva o passiva.

NOTA: Vedasi quanto scritto relativamente al Bene 4.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - COMPLESSO AZIENDALE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36, PIANO T-1

L'u.i. oggetto del pignoramento è risultata essere costituita da diversi manufatti facenti parte, con quelli di cui al Bene 3, del compendio aziendale denominato **** Omissis ****.

*** FABBRICATO "A" - Magazzino lavorazione riso**

Si tratta di un edificio a due piani fuori terra, con muratura perimetrale e di spina in mattoni pieni a due e tre teste, con rinfianchi in corrispondenza dell'appoggio delle travi. I solai del piano primo sono in parte con travi



in acciaio con interposti tavelloni in laterizio e in parte con travi prefabbricate in c.a.v. con interposti tavelloni in laterizio.

La copertura è in parte con capriate, travi e travetti in legno ed in parte con travi principali e secondarie in c.a.v., entrambe le parti con interposti tavelloni in laterizio.

Sul fronte longitudinale sud è presente una tettoia metallica realizzata con pannelli sandwich in lamiera con una scala di sicurezza localizzata in posizione centrale, realizzata con struttura metallica zincata.

La facciata esterna fronte cortile è intonacata e tinteggiata e si presenta in discreto stato, come le gronde e i pluviali; quella verso la Roggia Molinella è in evidente stato di degrado.

La pavimentazione del magazzino è di tipo industriale in cemento, le pareti all'interno sono intonacate e tinteggiate (in parte) così come l'intradosso della copertura.

Il capannone ha diversi accessi, sia carrabili sul lato sud-est, chiusi da portoni scorrevoli, sia pedonali, con portoncino di ingresso con telaio in alluminio e vetro; i serramenti esterni (finestre) sono a due ante con telaio in legno e vetro semplice, alcune con inferriate.

I serramenti interni sono ad anta unica, la porta verso lo spogliatoio e il servizio igienico (PT) è in legno ad un'anta cieca, quella verso il locale coclea (P1) è una porta tagliafuoco.

Il locale servizio igienico è dotato di lavandino e water con cassetta esterna, le rubinetterie sono di tipo standard; la produzione di acqua calda per uso sanitario è garantita da boiler elettrico marca BAXI.

I locali spogliatoio, doccia e wc sono rivestiti e pavimentati con piastrelle di ceramica.

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico, con cavi elettrici sottotraccia, e punti luce all'interno, mentre l'illuminazione esterna è garantita da lampioni.

Di tale impianto è stata acquisita la Dichiarazione di conformità (anno 2005).

All'esterno del fabbricato (ex mapp. 69 sub. 1 ora mapp. 69 sub. 2) è posizionato un nuovo contatore da 220 volt monofase (foto nn° 11 e 12 pag. 10 doc. fotografica) a servizio del piano terra e del piano primo dell'abitazione dell'esecutato **** Omissis **** (u.i. mapp. 71 sub. 303 e sub. 304 - Bene 4 e Bene 5), degli uffici e dell'abitazione dell'u.i. ex mapp. 70 sub. 302 ora mapp. 70 sub. 303 (Bene 1) e mapp. 70 sub. 304 (Bene 2), a seguito di richiesta degli utenti.

Utenza inizialmente intestata a **** Omissis **** (vedi comunicazione ENEL - all. n° 19b).

L'approvvigionamento acqua, per uso igienico-sanitario e ad uso potabile proviene dalla linea idrica comunale.

NOTA: i contatori generali acqua e gas relativi al complesso aziendale, sono collocati all'inizio della strada di cui al mapp. 74 sub. 2, sulla destra (foto da n° 10 a n° 18 pagg. 3, 4 e 5 - doc. fotografica all. n° 1 e all. ti nn° 19 e 20).

Tutti gli impianti sono obsoleti e dovranno essere oggetto di revisione ed eventuale adeguamento secondo le vigenti norme, con rilascio di nuove Dichiarazioni di conformità.

Tutto quanto sino a qui descritto relativamente all'intero fabbricato per quanto riguarda le finiture sia interne che esterne, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, denota che il medesimo è risultato in uno stato manutentivo sufficiente, con alcune scrostature di intonaci nelle pareti di alcuni locali dovute all'umidità presente sulla muratura.



* FABBRICATO "B" - PT Uffici

L'unità immobiliare in oggetto è localizzata a piano terra in un corpo di fabbrica di forma planimetrica rettangolare.

La struttura del fabbricato è realizzata con fondazioni continue in c.a., con muri perimetrali e di spina in laterizio da 25 cm. e, con solaio intermedio in latero-cemento, travi in c.a. e cordoli perimetrali, così come il solaio di copertura avente soprastante manto di tegole.

All'esterno il fabbricato è intonacato con malta di calce idraulica tirato a civile stabilità e tinteggiato; le gronde e i pluviali sono in lamiera di rame.

Le divisorie interne e le intercapedini perimetrali sono realizzate con tramezze in forati da cm. 8. Vi è un isolamento perimetrale termoacustico con pannello rigido di stiferite da cm. 3.

Ai locali adibiti ad ufficio-archivio si accede tramite un portoncino di ingresso non blindato, ad un'anta, realizzato con telaio in alluminio e vetro semplice.

Le finiture interne sono costituite da:

- soffitto e pareti intonacate con malta di calce idraulica, tirati a civile stabilità e successivamente tinteggiati;
- pavimenti con mattonelle di monocottura 30x30 cm. nel servizio igienico e in tutti i locali, escluso uno pavimentato con parquet;
- rivestimento delle pareti del locale servizio igienico con piastrelle di ceramica 20x20 cm.;
- battiscopa (ove presente) in legno;
- serramenti esterni: in alluminio ad una o due ante, con doppio vetro, maniglie di tipo standard e, con zanzariere; veneziane, in alcune finestre, per l'oscuramento;
- serramenti interni: in legno ad un'unica anta cieca, e con maniglie di tipo standard;
- soglie e bancali in marmo;
- scaletta esterna di accesso con gradini rivestiti in ceramica;
- locale servizio igienico dotato di lavandino e water con cassetta interna; tutte le rubinetterie sono di tipo standard.

L'unità immobiliare è dotata di impianti e precisamente:

- impianto elettrico con frutti di tipo standard; sono presenti anche punti luce esterni, accanto al portoncino di ingresso. Il contatore si trova in apposito contenitore localizzato all'esterno del fabbricato "A";
- impianto termico con termosifone nel servizio igienico e ventilconvettori in tutte le altre stanze;
- impianto di raffrescamento costituito da unità esterna, posizionata sul retro del fabbricato, e da unità interne a parete nei locali adibiti ad ufficio;
- impianto telefonico;
- impianto fognario;
- impianto di videosorveglianza.

NOTA: i contatori generali acqua e gas relativi al complesso aziendale, sono collocati all'inizio della strada di cui al mapp. 74 sub. 2, sulla destra (foto da n° 10 a n° 18 pagg. 3, 4 e 5 - doc. fotografica all. n° 1 e all. ti nn° 19 e 20).

Le reti impiantistiche elettrica, idrica e fognaria sono collegate alle pubbliche reti comunali.

Tutto quanto sin qui descritto relativamente all'u.i. in oggetto, come si è accertato nel corso dei sopralluoghi e come si evince dalla documentazione fotografica allegata, denota uno stato di manutenzione discreto; al momento del sopralluogo, i locali uffici sono risultati arredati con mobili e accessori di proprietà degli esecutati.



*** FABBRICATO "C" - Zona scarico risone**

La zona ad uso scarico risone è delimitata perimetralmente e superiormente da una struttura metallica tamponata con pannelli sandwich in lamiera e poliuretano iniettato, con porta flessibile per l'intera grandezza del lato nord-ovest.

La pavimentazione interna è in cls di tipo industriale con presenza di abrasioni dovute all'uso.

La struttura è dotata di impianto elettrico.

Tutto quanto sin qui descritto relativamente al manufatto oggetto di pignoramento, come accertato nel corso dei sopralluoghi svolti e come si evince dalla documentazione fotografica allegata, denota uno stato di manutenzione sufficiente.

*** FABBRICATO "D" - Edificio destinato a ripostiglio - officina**

Il fabbricato, realizzato in aderenza al magazzino attrezzi, ha pianta rettangolare con struttura costituita da muratura perimetrale di due teste in mattoni pieni, copertura in travetti prefabbricati in c.a.v. su trave di colmo anch'essa prefabbricata in c.a.v..

Il muro di spina da una testa è stato ridotto, con l'inserimento nella parte superiore di due travi HEA 160 sovrapposte e saldate tra loro (a delimitare un'apertura di ml. 3,80 circa) su cui poggia la trave di colmo. Le murature hanno intonaci interni ed esterni a civile, le lattonerie sono in rame.

La pavimentazione interna del fabbricato è realizzata con un semplice battuto di cemento.

La scala interna tra il locale a piano terra adibito ad ufficio e la porzione di fabbricato soppalcata è in ferro.

Le aperture del fabbricato sul lato nord-est del medesimo sono: due portoni basculanti in ferro ad apertura manuale, che chiudono l'accesso, rispettivamente, alla porzione più ampia (adibita ad officina) ed a quella del ripostiglio-pesa; vi è poi un'altra porta, in legno a due ante con sopraluce, che introduce al ripostiglio più piccolo.

Sul fianco ovest è presente una porta in legno che chiude l'accesso al servizio igienico.

Sul fianco e sul retro sono presenti finestre con inferriate.

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico con cavi elettrici sottotraccia (in parte) e frutti di tipo standard; l'illuminazione esterna è garantita da lampioni.

Nel servizio igienico è posizionato un lavello, con rubinetteria di tipo standard, ed a lato vi è l'attacco per la lavatrice; il rivestimento delle pareti è con piastrelle in ceramica.

Nel ripostiglio più piccolo, adiacente al servizio igienico, vi sono un caminetto e un angolo cottura (non a norma).

NOTA: i contatori generali acqua e gas relativi al complesso aziendale, sono collocati all'inizio della strada di cui al mapp. 74 sub. 2, sulla destra (foto da n° 10 a n° 18 pagg. 3, 4 e 5 - doc. fotografica all. n° 1 e all. ti nn° 19 e 20).

L'area su cui insiste il fabbricato (mapp. le 73 sub. 306), utilizzata per il transito dei veicoli, è finita in cls lisciato; sulla medesima insistono un box ricovero attrezzi e rimessa in lamiera zincata, non autorizzato (che dovrà essere rimosso) e una casetta (canile) in legno.



Nel corso dei sopralluoghi, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è stato constatato uno stato conservativo appena sufficiente, dovuto all'assenza di manutenzione.

In particolare si fa rilevare che gli impianti presenti sono obsoleti e vetusti e bisognosi di un sostanziale rifacimento per adeguarli alle norme vigenti.

*** FABBRICATO "E" - Cabina ENEL**

Il piccolo fabbricato adibito a cabina elettrica è realizzato con fondazioni a platea continua in c.a., pareti con pannelli prefabbricati in c.a.p. e copertura sempre con travi e pannelli in c.a.p..

Superiormente alla copertura è stato posato uno strato di guaina impermeabilizzante.

Il fabbricato è suddiviso in tre locali:

1. locale: cabina ENEL (foto 4/1)
2. locale: passaggio con contatore ENEL 15.000 VOLT (foto n° 6/2 e 7/2)
- 3 locale: locale tecnico **** Omissis ****.

In questo locale ci sono: a sinistra un trasformatore da 15.000 volt a 380 volt (foto n° 11/3), lateralmente (verso destra) un quadro antincendio e, frontalmente, un quadro generale da cui partono le linee ai vari fabbricati (foto n° 12/3).

Tale quadro è collegato direttamente con altro quadro localizzato nel fabbricato "A" ex mapp. 69 sub. 1 ora mapp. 69 sub. 2 PT (foto nn° 44/3 e 45/3) collegato ad un sottoquadro P1° (zona compressori - foto n° 129/11) e a un sottoquadro in zona scarico risone nel fabbricato "A" mapp. 155 sub. 3 (foto n° 28).

Sempre dalla cabina partono le linee per l'alimentazione di:

- lampioni strada
- servizi cabina
- pompa antincendio in tutti i fabbricati.

Sempre dalla cabina parte una linea verso un magazzino di proprietà di terzi (prima in affitto agli esecutari, ora non più) collegato direttamente al quadro zona presente nel magazzino semi-lavorati, fabbricato "B" - Bene 3 (foto n° 16).

Nel corso dei sopralluoghi, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, è stato constatato uno stato conservativo buono.

*** FILTRI POLVERE "F"**

I filtri polvere relativi all'emissione di polveri dalla fase di scarico del risone nella fossa di ricevimento, all'emissione di polveri dalla fase di aspirazione della pula e all'emissione di polveri dalla fase di pulitura del risone, sono stati nel tempo in parte rimossi, modificati e posizionati diversamente.

*** PESA "G"**

Pesa di superficie rettangolare, con comandi di manovra posizionati all'interno del locale ripostiglio-pesa nel fabbricato "D".



* SILOS "H"

I quattro silos di stoccaggio per il riso sono di pianta circolare ed hanno ciascuno diametro pari a ml. 3,20 e capacità pari a 500 quintali.

Da quanto si è potuto visionare nel corso dei sopralluoghi, così come si evince dalla documentazione fotografica allegata, si è accertato uno stato di conservazione buono sia della struttura circolare in acciaio dei silos che dei manufatti in c.a. ed in ferro che ne costituiscono i sostegni strutturali.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO 1

L'unità immobiliare ad uso residenziale in oggetto è, come detto, localizzata al piano primo del fabbricato comprendente a piano terra un'altra u.i. oggetto di esecuzione (mapp. 70 sub. 303 ad uso uffici - Bene 1).

Le caratteristiche costruttive del fabbricato, nel suo insieme, sono già state descritte per il Fabbricato "B" del Bene 1.

Le finiture interne dell'unità abitativa a piano primo sono le seguenti:

- soffitto e pareti intonacati al civile e successivamente tinteggiati;
- pavimenti con piastrelle in ceramica monocottura in tutti i locali;
- rivestimento delle pareti del locale servizio igienico con piastrelle di ceramica;
- battiscopa (ove presente) in legno;
- serramenti esterni in legno ad una o due ante, con vetro camera, maniglie cromate di tipo standard e veneziane per l'oscuramento; inferriate in alcune finestre;
- serramenti interni in legno, ad un'anta cieca, di buona fattura, con maniglie cromate di tipo standard;
- portoncini di ingresso non blindati, ad un'anta, realizzati con telaio in alluminio e con inserti vetrati;
- soglie e bancali in marmo;
- parapetti di entrambi i ballatoi realizzati con balaustra in ferro;
- locale servizio igienico dotato di lavabo, water, bidet e doccia; tutte le rubinetterie sono di tipo standard.

L'unità immobiliare è dotata di impianti non a norma, privi di Dichiarazioni di conformità, e precisamente:

- impianto termico destinato al riscaldamento e la produzione di acqua calda con generatore di calore a GPL, localizzato a parete nel locale ripostiglio, marca RIELLO modello Residence 28 KISS DGT, con rete di distribuzione sottotraccia; i radiatori sono in alluminio. Si fa presente che l'impianto risulta intestato a terzi (all. n° 43);
- impianto elettrico con cavi elettrici sottotraccia, con frutti obsoleti di tipo economico, con il contatore localizzato sulla parete esterna, fronte area cortiva, del fabbricato "A" di cui al Bene 1;
- impianto televisivo con antenna a tetto;
- impianto di condizionamento con unità esterne localizzate nella parete nord-est del fabbricato e due split interni;
- impianto fognario.

NOTA: i contatori generali acqua e gas relativi al complesso aziendale, sono collocati all'inizio della strada di cui al mapp. 74 sub. 2, sulla destra (foto da n° 10 a n° 18 pagg. 3, 4 e 5 - doc. fotografica all. n° 1 e all. ti nn° 19 e 20).



Le reti impiantistiche elettrica, idrica e fognaria sono collegate alle pubbliche reti comunali localizzate in via Colonna.

Tutto quanto sin qui descritto relativamente all'u.i. a destinazione residenziale, come accertato nel corso dei sopralluoghi e come si evince dalla documentazione fotografica allegata, denota uno stato di manutenzione appena sufficiente con presenza di vizi, quali: umidità di risalita sulle murature, scrostamento di intonaci, degrado nei serramenti esterni, ecc., che attestano la mancanza di adeguata manutenzione.

Anche gli impianti presenti sono vetusti e necessitano di interventi per l'adeguamento alle norme vigenti.

BENE N° 3 - COMPLESSO AZIENDALE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36, PIANO T-1

L'u.i. oggetto del pignoramento è risultata essere costituita da diversi manufatti facenti parte, unitamente a quelli di cui al Bene 1, del compendio aziendale denominato **** Omissis ****; tutti i fabbricati sono stati costruiti antecedentemente al 02 settembre 1967 e realizzati come di seguito descritto:

*** FABBRICATO "A" - Zona scarico risone**

Tale manufatto è realizzato con una struttura metallica, tamponata con pannelli sandwich in lamiera e poliuretano iniettato; tale struttura ha la funzione di ambiente tecnologico a completamento dell'impianto di aspirazione polveri nella fase di scarico del risone nell'apposita fossa al suo interno.

La struttura è prolungata con altra tettoia avente le medesime caratteristiche costruttive; è dotata inoltre, nel lato longitudinale, di porta di accesso scorrevole verso l'area cortiva centrale.

Superiormente a tale struttura sono posizionati due silos, di cui uno per stoccaggio grana verde con capacità pari a 1.050 q.li ed uno per stoccaggio lolla con capacità pari a 560 q.li.

La struttura è dotata di impianto elettrico con quadro elettrico posto all'interno del capannone.

Tutto quanto sin qui descritto relativamente al manufatto in oggetto, così come rilevato nel corso dei sopralluoghi e come si evince dalla documentazione fotografica allegata, denota uno stato di conservazione sufficiente, in considerazione del fatto che l'impianto industriale non è più in attività.

*** FABBRICATO "B" - Magazzino semi-lavorati**

Il fabbricato in oggetto ad uso magazzino-deposito è così realizzato strutturalmente: fondazioni a cordoli continui in conglomerato cementizio semplice sotto la muratura portante larga da cm. 40 a cm. 50, muratura in prismi di cemento dello spessore di cm. 25, riempiti in calcestruzzo, trave in c.a. in corrispondenza dei due portoni e cordolo, pure in c.a., a sostegno della copertura su tutta la muratura perimetrale, tetto a due falde, con travi tipo "VARESE" prefabbricate e vibrato in c.a., con tirante metallico ed interposti tavelloni; manto di copertura in tegole di cemento.

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate, le gronde e i pluviali sono in rame.

La pavimentazione interna è di tipo industriale in cls lisciato e le pareti all'interno sono tinteggiate.

Il fabbricato ha due accessi carrabili sul lato nord-est, chiusi da portoni industriali avvolgibili ed un ingresso pedonale con porta antincendio ad anta unica, con maniglione antipanico, mentre sul lato opposto sono presenti finestroni ad anta unica con inferriate.



Il fabbricato è dotato di impianto elettrico, con punti luce all'interno e all'esterno.
E' presente la Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico

E' presente anche un impianto di condizionamento con due macchine esterne posizionate una sul fronte e una sul fianco e con due split interni.

Tutto quanto sin qui descritto relativamente al fabbricato in oggetto, così come rilevato nel corso dei sopralluoghi e come si evince dalla documentazione fotografica allegata, denota uno stato di conservazione sufficiente, in considerazione del fatto che l'impianto industriale non è più in attività.

*** FABBRICATO "C" - Ripostiglio**

Il fabbricato realizzato in aderenza a quello avente destinazione officina, ha struttura costituita da 6 pilastri HEA 160, con solaio intermedio realizzato con travi rompitratta HEA 160, travetti a sezione quadrata cava e lamiera.

La copertura a due falde è costituita da due travi a banchina a sezione rettangolare cava, travetti a omega e onduline. La pavimentazione interna è di tipo industriale in cls liscio; la scala per l'accesso al piano superiore è in ferro.

Il corpo di fabbrica è dotato di portone basculante in ferro ad apertura manuale.

Il fabbricato è dotato del solo impianto elettrico.

Tutto quanto sin qui descritto relativamente a tale manufatto, così come rilevato nel corso dei sopralluoghi e come si evince dalla documentazione fotografica allegata, denota uno stato di conservazione appena sufficiente.

*** FILTRI POLVERE "D"**

I filtri polvere relativi all'emissione di polveri dalla fase di scarico del risone nella fossa di ricevimento, all'emissione di polveri dalla fase di aspirazione della pula e all'emissione di polveri dalla fase di pulitura del risone, sono stati nel tempo in parte rimossi, modificati e posizionati diversamente.

*** SILOS "E"**

I quattro silos di stoccaggio del riso hanno rispettivamente: i primi due diametro pari a ml. 3,20 e capacità pari a 500 q.li e agli altri due diametro pari a ml. 4,80 e capacità pari a 1.000 quintali.

Da quanto si è potuto visionare nel corso dei sopralluoghi, così come dalla documentazione fotografica allegata, si è accertato uno stato di conservazione buono sia della struttura circolare in acciaio dei silos che dei manufatti in c.a. e in ferro che ne costituiscono i sostegni strutturali.



BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO T-1-2

Il fabbricato nel quale è compresa l'unità residenziale oggetto di pignoramento, di forma planimetrica trapezoidale, è stato edificato prima del 1967 ed è stato sottoposto successivamente, circa quindici anni fa, ad alcuni interventi di sistemazione che ne hanno determinato lo stato attuale.

Le strutture componenti il fabbricato sono di tipo tradizionale e cioè murature portanti e divisorie in blocchi di laterizio alveolare e mattoni pieni su fondazioni continue, balcone in c.a., solaio intermedio in latero-cemento, solaio di copertura con travi e travetti in legno con soprastante manto di tegole in cemento tipo coppo; vi è inoltre una controparete di cm. 5 nei locali a confine con il capannone di cui al mapp. 69 sub. 2 realizzata con interposta lamina di piombo per l'isolamento termo-acustico.

All'esterno il fabbricato è intonacato a civile: le gronde e i pluviali sono in parte in rame ed in parte in alluminio.

Le finiture interne dell'abitazione sono costituite da:

- pareti e soffitti a piano terra e nei locali a piano primo intonacati al civile e successivamente tinteggiati; pareti intonacate e tinteggiate anche nelle camere a piano sottotetto;
- pavimenti in marmo nell'ingresso comune, come pure nel vano scala, in parquet in tutti i locali dell'appartamento ed in ceramica nei due servizi igienici e nella lavanderia;
- rivestimenti con piastrelle di ceramica di vario tipo, di buona qualità, in entrambi i servizi igienici così come su una parete della lavanderia;
- serramenti esterni (finestre e porte-finestre) con telaio in legno ad una o due ante, con vetro-camera, maniglie di tipo standard, con zanzariere e con ante di oscuramento in legno a piano primo; le finestre a piano sottotetto sono protette da inferriate; sono presenti veneziane per l'oscuramento; nelle due camere principali a piano sottotetto sono presenti lucernari velux;
- serramenti interni in legno ad un'anta cieca, di buona qualità, così come la ferramenta; le porte di entrambi i servizi igienici e di una camera al piano sottotetto sono scorrevoli a scomparsa;
- portoncino di ingresso, ad unica anta, realizzato in legno;
- battiscopa in legno;
- soglie, bancali e controbancali in marmo;
- balaustra del balcone con muretto facciavista e copertina in marmo;
- scala di accesso all'interno dell'abitazione con struttura portante in ferro, balaustra in acciaio, e pedate in legno;
- locale servizio igienico a piano primo dotato di doccia, water con cassetta a incasso, bidet e lavabo; locale servizio igienico a piano sottotetto dotato di vasca da bagno, doccia, water con cassetta a incasso, bidet e lavabo; tutte le rubinetterie sono di buona qualità; nel locale lavanderia è presente l'attacco per la lavatrice.

NOTA: si precisa che l'ingresso comune a piano terra (mapp. 71 sub. 302 - B.C.N.C.) è dotato di portoncino blindato ad anta unica apribile e piccola anta fissa.

Il locale, pavimentato in marmo, è intonacato e tinteggiato e ha due porte sui lati longitudinali, una a sinistra di accesso all'u.i. di cui al sub. 303 e una sulla destra di accesso all'u.i. di cui al sub. 304.

L'unità immobiliare è dotata di impianti che sono risultati a norma secondo quanto risulta dalle Dichiarazioni di conformità, acquisite ed allegate in calce alla presente, e precisamente:



- impianto termico destinato al riscaldamento ambienti e alla produzione di acqua calda sanitaria con distribuzione a pavimento e caldaia murale RIELLO kW 24 a gas GPL; termoarredo nei bagni;
- impianto idro-sanitario;
- impianto elettrico con distribuzione sottotraccia, con frutti di buona qualità; sono presenti anche punti luce all'esterno e sul balcone.

Il contatore è localizzato sulla parete esterna, fronte area cortiva, del fabbricato "A" di cui al Bene 1;

- impianto di condizionamento con due macchine esterne sul fronte nord-ovest del fabbricato e split interni sia a piano primo che a piano sottotetto;
- impianto antifurto;
- impianto videocitofonico;
- impianto televisivo con antenna;
- impianto fognario.

NOTA: gli impianti idro-sanitario, di riscaldamento ed elettrico di tale u.i. costituiscono un unico impianto con i rispettivi impianti dell'u.i. di cui al Bene 5 (sub. 304).

Le reti impiantistiche elettrica, idrica e fognaria sono collegate alle pubbliche reti comunali localizzate in via Colonna.

Tutto quanto sin qui descritto relativamente all'u.i. a destinazione residenziale, così come rilevato nel corso dei sopralluoghi e come si evince dalla documentazione fotografica allegata, denota uno stato di conservazione più che buono.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO T

Il fabbricato nel quale è compresa l'unità residenziale oggetto di pignoramento, di forma planimetrica trapezoidale, è stato edificato prima del 1967 ed è stato sottoposto successivamente, circa quindici anni fa, ad alcuni interventi di sistemazione che ne hanno determinato lo stato attuale.

Le strutture del fabbricato sono quelle già descritte per il Bene n° 4.

Le finiture interne dell'abitazione sono costituite da:

- pareti e soffitti intonacati al civile e successivamente tinteggiati;
- controparete di cm. 5 nella camera confinante con il capannone di cui al mapp. 69 sub. 2, realizzata con interposta lamina di piombo per isolamento termo-acustico;
- pavimenti in marmo e parquet nella stanza da letto; pavimento con piastrelle di ceramica monocottura di buona qualità nel servizio igienico;
- rivestimento delle pareti del servizio igienico con piastrelle di ceramica;
- serramenti esterni (finestre) con telaio in legno a una o due ante, con vetro camera, maniglie di tipo standard, con zanzariere, oscuramento con veneziane; sono presenti le inferriate in tutte le finestre;
- serramenti interni in legno ad un'anta cieca, di buona qualità, così come la ferramenta; la porta del servizio igienico è scorrevole a scomparsa mentre la porta che dall'ingresso comune introduce all'u.i. abitativa è a due ante vetrate con sopraelevazione sempre in vetro;
- battiscopa in legno;
- soglie, bancali e controbancali in marmo;



- locale servizio igienico dotato di doccia, water con cassetta incassata, bidet e lavabo; tutte le rubinetterie sono di buona qualità.

L'unità immobiliare è dotata di impianti costituenti, di fatto, un unico impianto con i rispettivi impianti del Bene 4 (sub. 303), e precisamente:

- impianto termico destinato al riscaldamento ambienti e alla produzione di acqua calda sanitaria con distribuzione a pavimento e caldaia murale RIELLO kW 24 a gas GPL; termoarredo nel bagno;
- impianto idro-sanitario;
- impianto elettrico con distribuzione sottotraccia, con frutti di buona qualità; sono presenti anche punti luce all'esterno;
- impianto videocitofonico;
- impianto televisivo con antenna;
- impianto fognario.

E' stato accertato dal sottoscritto che le due u.i. di cui al sub. 303 (Bene 4) e sub. 304 sono utilizzate dall'esecutato **** Omissis **** e dalla famiglia come un'unica unità immobiliare.

Le certificazioni relative agli impianti attestano tale circostanza e cioè che sia l'impianto elettrico che quello di riscaldamento e quello idrico-sanitario si riferiscono all'intero fabbricato.

NOTA: i contatori generali acqua e gas relativi al complesso aziendale, sono collocati all'inizio della strada di cui al mapp. 74 sub. 2, sulla destra (foto da n° 10 a n° 18 pagg. 3, 4 e 5 - doc. fotografica all. n° 1 e all. ti nn° 19 e 20).

Le reti impiantistiche elettrica, idrica e fognaria sono collegate alle pubbliche reti comunali localizzate in via Colonna.

Tutto quanto sin qui descritto relativamente all'u.i. a destinazione residenziale, così come rilevato nel corso dei sopralluoghi e come si evince dalla documentazione fotografica allegata, denota uno stato di conservazione discreto, salvo la presenza di macchie di umidità con distacco degli intonaci sui soffitti e sulle pareti nel locale lavanderia e nella stanza adiacente, presumibilmente dovuti a perdite provenienti dal servizio igienico a piano primo, in posizione corrispondente.

BENE N° 6 - CANTINA UBICATA A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO S1

La cantina in oggetto è, come detto, localizzata al piano seminterrato del fabbricato comprendente le altre due u.i. oggetto di pignoramento (di cui al Bene 4 e al Bene 5).

Alla cantina, utilizzata come locale tecnico, si accede sollevando una botola in ferro sopra una bocca di lupo ove è localizzata la scala di accesso al vano.

La pavimentazione è in cemento ed i soffitti e le pareti sono intonacati al grezzo.

E' dotata di un punto luce.

Il vano è abusivo, realizzato senza autorizzazione e non a norma, in relazione ai macchinari installati al suo interno. Di tali impianti, in parte non utilizzati e abbandonati, non si hanno documenti e/o certificazioni; dovranno quindi essere oggetto di approfonditi interventi per portarli ad uno stato di conformità secondo le vigenti norme.



Da tutto quanto sin qui descritto relativamente alla cantina così come rilevato nel corso dei sopralluoghi e come attestato dalla documentazione fotografica allegata, si evince uno stato conservativo di totale degrado.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - COMPLESSO AZIENDALE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36, PIANO T-1

I manufatti oggetto di pignoramento facenti parte dell'opificio industriale denominato **** Omissis ****, e più precisamente capannone adibito alla lavorazione del riso, officina-ripostiglio, filtri polvere, silos, pesa, zona scarico risone e porzione di fabbricato adibita ad ufficio, sono risultati al momento del sopralluogo liberi, in quanto l'attività produttiva è stata interrotta per fallimento; al loro interno sono ancora presenti materiali e attrezzature relativi all'attività precedentemente svolta.

Da una ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Mantova non risultano Contratti di Locazione registrati intestati ai soggetti eseguiti.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO 1

L'unità immobiliare risulta attualmente occupata dal soggetto eseguito **** Omissis **** ed al suo interno sono presenti, quindi, mobili e arredi vari appartenenti al medesimo.

BENE N° 3 - COMPLESSO AZIENDALE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36, PIANO T-1

I manufatti costituenti l'u.i. oggetto di pignoramento, facenti parte con quelli di cui al Bene 1 dell'opificio industriale denominato **** Omissis ****, risultano liberi, in quanto l'opificio non è più attivo per sopravvenuto fallimento.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO T-1-2

L'immobile risulta occupato dall'esecutato **** Omissis **** e da terzo soggetto con Contratto di locazione opponibile.

In relazione al Contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione Contratto: 23/07/2019
- Decorrenza Contratto: 26/06/2019
- Scadenza Contratto: 25/06/2023



Stato della causa in corso per il rilascio

L'u.i. abitativa oggetto di pignoramento, assieme all'u.i. di cui al Bene 5, risulta attualmente occupata dal soggetto esecutato **** Omissis **** e dalla sua famiglia ed al suo interno sono presenti, quindi, arredi vari e suppellettili appartenenti al medesimo.

Il sottoscritto Esperto Estimatore segnala, inoltre, che il sopramenzionato immobile risulta attualmente occupato da terzi in base a Contratto di Locazione ad uso abitativo tra i **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** (locatori - intestatari nonché soggetti esecutati) e **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** (conduttore - convivente di un soggetto esecutato), registrato a Mantova il 23.07.2019 al n° 5086 serie 3T.

Nel Contratto di Locazione ad uso abitativo stipulato in data 26.06.2019 veniva indicata quale oggetto della locazione **solo** l'u.i. di cui al **mappale 71 sub. 303 (Bene 4)**.

Con Dichiarazione sostitutiva di Certificazione/Atto di Notorietà in data 07.08.2020 veniva predisposta un'integrazione al Contratto di Locazione ad uso abitativo, Dichiarazione trasmessa con posta certificata all'Agenzia delle Entrate di Mantova in data 07.08.2020 e successivamente registrata via in data 02.09.2020 al n° 35.711 Registro Ufficiale, nella quale si chiede di provvedere ad integrare il Contratto di locazione iniziale con la porzione di immobile ubicata a Castelforte (MN), in via Colonna n° 36/A, Fg. 18 particella 71 sub. 304 (Bene 5) in quanto non indicata per involontaria dimenticanza nel Contratto stipulato in data 26.06.2019.

Al punto 2) Durata della Locazione, relativamente alla scadenza della disdetta, si legge quanto segue:

"... La locazione si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, per altri quattro anni salvo che il Locatore non comunichi al Conduttore disdetta motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della Legge 9 dicembre 1998, n° 431, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata a/r, contenente la specificazione del motivo invocato, almeno 12 mesi prima della scadenza".

Canoni di locazione

Canone mensile: € 450,00 fino al 25.06.2023, successivamente aggiornato automaticamente alla variazione ISTAT dei prezzi al consumo.

NOTA: vedasi allegati nn° 80, 81, 81a e 81b.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO T

Vedasi quanto scritto relativamente al Bene 4.

BENE N° 6 - CANTINA UBICATA A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO S1

La cantina-vano tecnico risulta attualmente utilizzata dall'esecutato **** Omissis **** in quanto al suo interno sono presenti anche impianti a servizio delle u.i. residenziali di cui al Bene 3 e al Bene 4.



Tale vano non è compreso nel Contratto d'affitto e nella successiva integrazione riferiti rispettivamente al Bene 4 e al Bene 5 ma, di fatto, ne fa parte.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - COMPLESSO AZIENDALE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/05/1995	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova	03/02/2000	1098	767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Mantova	17/11/1995	31	1138
Dal 24/05/1998	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova	27/02/1999	2261	1606
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Verona	13/01/1999	43	1
Dal 30/07/2003	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Andrea Finadri	30/07/2003	28256	12.12
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di	19/08/2003	12354	7737



		Mantova			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Mantova	13/08/2003	4639	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il sottoscritto Esperto Estimatore segnala che l'Atto di Accettazione tacita di eredità in morte **** Omissis **** (successione aperta il 20.05.1995) veniva trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova il 29.08.2003 ai n.ri 12.505 R.G. e 7.817 R.P. con Atto del Notaio Andrea Finadri n° 28256 di Rep. in data 30.07.2003.

Si precisa che nella Successione in morte **** Omissis **** (successione aperta il 24.05.1998) non è stato indicato il mappale 71 graffato con il 70 sub. 1, come risulta dalla Relazione ventennale depositata. Anche l'Atto di Accettazione tacita di eredità, relativa alla sopraindicata successione, veniva trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova il 29.08.2003 ai n.ri 12.506 R.G. e 7.818 R.P. con Atto del Notaio Andrea Finadri n° 28256 di Rep. in data 30.07.2003.

Si segnala, inoltre, una successiva integrazione alla denuncia di successione in morte **** Omissis **** relativamente alle u.i. censite al Fg. 18 mappale 74 e al mappale 180 (u.i. non oggetto di pignoramento): denuncia registrata a Verona (VR) il 05.11.2003 ai nn. 34/92 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova (MN) in data 18.11.2003 ai n.ri 16.507 R.G. e 10.151 R.P. (Nota di Trascrizione che si allega in calce alla presente Perizia - all. n° 11).

La quota di titolarità si trasferiva agli eredi legittimi e più precisamente: a **** Omissis **** per la quota di 3/18 in piena proprietà, a **** Omissis **** a **** Omissis **** e a **** Omissis ****, per la quota di 2/18 ciascuno in piena proprietà.



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/05/1995	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova	03/02/2000	1098	767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Mantova	17/11/1995	31	1138
Dal 24/05/1998	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova	27/02/1999	2261	1606
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Verona	13/01/1999	43	1
Dal 30/07/2003	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Andrea Finadri	30/07/2003	28256	12.12
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova	19/08/2003	12354	7737
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Mantova	13/08/2003	4639	1T



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Vedasi quanto scritto relativamente al Bene 1.

BENE N° 3 - COMPLESSO AZIENDALE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/11/1964	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Gianfranco Bisacchi	10/11/1964	6.702	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova	24/11/1964	7236	4973
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/05/1998	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova	18/11/2003	16507	10151
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Verona	05/11/2003	34	92
Dal 05/04/2004	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			



		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Andrea Finadri	05/04/2004	28613	12257
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova	30/04/2004	6507	4247
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Mantova	28/04/2004	2370	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Con Successione apertasi in morte del precedente proprietario **** Omissis **** si trasferivano i beni immobili, di proprietà del de cuius, allora censiti catastalmente al Fg. 18 mappale 155 sub. 1 e mappale 155 sub. 2.

Si segnala che l'Atto di Accettazione tacita di eredità, relativa alla sopraindicata successione, veniva trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova il 29.08.2003 ai n.ri 12.506 R.G..

Infine si precisa che l'identificazione catastale attuale dei corpi di fabbrica facenti parte dell'u.i. oggetto di pignoramento deriva dalle seguenti variazioni:

- al ventennio l'immobile al C.T.R. del Comune di Castelforte al Fg. 18 mappale 155 aveva una superficie di ha 0.17.90;
- con Tipo Mappale del 26.08.2003 prot. n° 108.014 (n° 108016.1/2003) il mappale 155 variava nella qualità di Ente Urbano;
- con costruzione di nuovo fabbricato in data 15.05.2003 prot. n° 120.890 (n° 943.1/2003) si generavano il mappale 155 sub. 1 (cat. C/2 mq. 320) e il mappale 155 sub. 2 (cat. C/2 mq. 190);
- con Denuncia di nuova costruzione in data 14.09.2012 prot. n° MN0108529 (n° 10429.1/2012) i mappali 155 sub. 1 e 155 sub. 2 generavano l'attuale mappale 155 sub. 3 (cat. D/7).



BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/05/1995	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova	03/02/2000	1098	767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Mantova	17/11/1995	31	1138
Dal 24/05/1998	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova	27/02/1999	2261	1606
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Verona	13/01/1999	43	1
Dal 30/07/2003	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Andrea Finadri	30/07/2003	28256	12012
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova	19/08/2003	12354	7737
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Mantova	13/08/2003	4639	1T



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Al ventennio l'immobile allora identificato al N.C.E.U. del Comune di Castelbelforte al Fg. 18 mappale 70 sub. 1 - 71 (cat. A/3 di vani 10,5) risultava come di seguito indicato:

- in piena proprietà della **** Omissis **** (soggetto esecutato), **** Omissis ****, per la quota di 3/18,
- in piena proprietà dei **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** (soggetti esecutati), per la quota di 2/18 ciascuno,
- in piena proprietà della **** Omissis **** (precedente proprietario), per la quota di 3/18,
- in piena proprietà dei **** Omissis **** e **** Omissis **** (precedenti proprietari), per la quota di 2/18 ciascuno,

a seguito delle Denunce di Successione legittime in morte di:

- **** Omissis ****, deceduto in data **** Omissis ****, denuncia registrata a Mantova il 17.11.1995 al n° 31 vol. 1138, e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova in data 03.02.2000 ai n.ri 1098 R.G. e 767 R.P.;
- **** Omissis ****, deceduto in data **** Omissis ****, denuncia registrata a Verona il 13.01.1999 ai n.ri 43/1, e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova in data 27.02.1999 ai n.ri 2261 R.G. e 1606 R.P.. Si precisa che in detta successione non veniva indicato il mappale 71 graffato con il 70 sub. 1.

I **** Omissis **** avevano a sua volta acquistato la quota di 1/3 dal **** Omissis **** con atto del Notaio Alessandro Finadri Rep. n° 33.362 del 06.12.1971, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova in data 23.12.1971 ai n.ri 9.040 R.G. e 6.258 R.P..

Come riportato della Certificazione Notarile depositata, l'Atto di Accettazione tacita di eredità in morte **** Omissis **** (successione aperta il **** Omissis ****) da parte degli eredi nonché dei soggetti esecutati, veniva trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova il 29.08.2003 ai n.ri 12.505 R.G. e 7.817 R.P. con Atto del Notaio Andrea Finadri n° 28256 di Rep. in data 30.07.2003.

Anche l'Atto di Accettazione tacita di eredità in morte **** Omissis **** (successione aperta il **** Omissis ****) da parte degli eredi nonché dei soggetti esecutati, veniva trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova il 29.08.2003 ai n.ri 12.506 R.G. e 7.818 R.P. con Atto del Notaio Andrea Finadri n° 28256 di Rep. in data 30.07.2003.

Infine si precisa che l'identificazione catastale attuale dei corpi di fabbrica facenti parte dell'u.i. oggetto di pignoramento deriva dalle seguenti variazioni:

- con Frazionamento del 27.03.2003 Prot. n° 55.651 (n° 998.1/2003) i mappali 70 sub. 1 - 71 generavano il mappale 71 sub. 301 (cat. A/2 di vani 9);
- con Variazione catastale per ristrutturazione e diversa distribuzione degli spazi interni del 14.10.2010 prot. n° MN0130074 (N° 8409.1/2010) il mappale 71 sub. 301 generava gli attuali mappali oggetto di pignoramento e più precisamente il mappale 71 sub. 303 (cat. A/2 di vani 8 - Bene 4), il mappale 71 sub. 304 (cat. A/2 di vani 4 - Bene 5) e il mappale 71 sub. 302 B.C.N.C..



BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/05/1995	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova	03/02/2000	1098	767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Mantova	17/11/1995	31	1138
Dal 24/05/1998	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova	27/02/1999	2261	1606
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Verona	13/01/1999	43	1
Dal 30/07/2003	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Andrea Finadri	30/07/2003	28256	12012
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova	19/08/2003	12354	7737
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Mantova	13/08/2003	4639	1T



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Vedasi quanto scritto relativamente al Bene 4.

BENE N° 6 - CANTINA UBICATA A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/05/1995	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova	03/02/2000	1098	767
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Mantova	17/11/1995	31	1138
Dal 24/05/1998	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova	27/02/1999	2261	1606
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Verona	13/01/1999	43	1
Dal 30/07/2003	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		notaio Andrea Finadri	30/07/2003	28256	12012
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova	19/08/2003	12354	7737
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Mantova	13/08/2003	4639	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Vedasi quanto scritto relativamente al Bene 4.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - COMPLESSO AZIENDALE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 10/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritta a Mantova il 18/11/2011
Reg. gen. 14082 - Reg. part. 2635
Quota: 1/1
Importo: € 1.870.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.100.000,00
Percentuale interessi: 5,60 %
Rogante: notaio Luca Lubrano di Ricco
Data: 17/11/2011



N° repertorio: 53803

N° raccolta: 15861

Formalità a carico della procedura

NOTA: La suddetta formalità risulta a carico dei soggetti esegutati e precisamente:

- di **** Omissis **** in piena proprietà per la quota di 12/18 e di **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** in piena proprietà per la quota di 2/18 ciascuno, dei beni di cui all'u.i. Fg. 18 ex mapp. 69, 70 sub. 2, 70 sub. 301, 73 sub. 1, 73 sub. 2, 73 sub. 3, 73 sub. 301, 73 sub. 302, 73 sub. 303, 73 sub. 304 e 74 (ora mapp. 69 sub. 2 graffato al mapp. 70 sub. 303, mapp. 73 sub. 306 e mapp. 74 sub. 2, nonchè mapp. 70 sub. 304 - Bene 2)

nonché:

- di **** Omissis **** in piena proprietà per la quota di 1/1 dei beni censiti catastalmente all'allora Fg. 18 mapp. 155 sub. 1 e 155 sub. 2 (ora Fg. 18 mapp. 155 sub. 3 - Bene 3);
- di **** Omissis **** e di **** Omissis **** in piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dei beni censiti catastalmente al Fg. 18 mapp. 71 sub. 303 (Bene 4) e mapp. 71 sub. 304 (Bene 5)
- a carico di altro soggetto terzo per altro bene non oggetto di pignoramento.

• **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Apertura di credito

Iscritta a Mantova il 05/12/2014

Reg. gen. 11414 - Reg. part. 1537

Quota: 1/1

Importo: € 2.550.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.500.000,00

Percentuale interessi: 5,09 %

Rogante: notaio Luca Lubrano di Ricco

Data: 03/12/2014

N° repertorio: 55854

N° raccolta: 17326

Formalità a carico della procedura

NOTA: La suddetta formalità risulta a carico dei soggetti esegutati e precisamente:

- di **** Omissis **** in piena proprietà per la quota di 12/18 e di **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** in piena proprietà per la quota di 2/18 ciascuno, dei beni di cui all'u.i. Fg. 18 ex mapp. 69 sub. 1, 70 sub. 2, 70 sub. 301, 73 sub. 1, 73 sub. 2, 73 sub. 3, 73 sub. 301, 73 sub. 302, 73 sub. 303, 73 sub. 304 e 74 (ora mapp. 69 sub. 2 graffato al mapp. 70 sub. 303, mapp. 73 sub. 306 e mapp. 74 sub. 2 (Bene 1), nonchè mapp. 70 sub. 304 - Bene 2)

nonché:

- di **** Omissis **** in piena proprietà per la quota di 1/1 del bene censito catastalmente al Fg. 18 mapp. 155 sub. 3 (Bene 3);
- di **** Omissis **** e **** Omissis **** in piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dei beni censiti catastalmente al Fg. 18 mappale 71 sub. 303 (Bene 4) e mappale 71 sub. 304 (Bene 5);
- carico di altri soggetti terzi per altri beni non oggetto di pignoramento.



- Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione
 Iscritta a Mantova il 30/11/2018
 Reg. gen. 15842 - Reg. part. 2215
 Quota: 1/1
 Importo: € 154.287,58
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 77.143,79
 Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione
 Data: 28/11/2018
 N° repertorio: 1585/6418
 Formalità a carico della procedura
NOTA: La suddetta formalità risulta a carico del soggetto esecutato **** Omissis **** e più precisamente:
 - per la quota di 12/18 in piena proprietà dei beni censiti catastalmente al Fg. 18 ex mapp. 69 sub. 1 graffato al mapp. 70 sub. 302, mapp. 73 sub. 305 e mapp. 74 sub. 1 (ora mapp. 69 sub. 2 graffato a mapp. 70 sub. 303, mapp. 73 sub. 306 e mapp. 74 sub. 2 - Bene 1, nonchè mapp. 70 sub. 304);
 - per la quota di 1/1 in piena proprietà del bene censito catastalmente al Fg. 18 mapp. 155 sub. 3 (Bene 3);
 - per la quota di 1/2 in piena proprietà dei beni censiti catastalmente al Fg. 18 mapp. 71 sub. 303 (Bene 4) e mapp. 71 sub. 304 (Bene 5).
- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritta a Mantova il 13/03/2019
 Reg. gen. 3111 - Reg. part. 384
 Quota: 1/1
 Importo: € 42.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 30.589,87
 Rogante: Tribunale di Mantova
 Data: 06/09/2018
 N° repertorio: 2996
 Formalità a carico della procedura
NOTA: La suddetta formalità risulta a carico del soggetto esecutato **** Omissis **** e più precisamente:
 - per la quota di 2/18 in piena proprietà dei beni censiti catastalmente al Fg. 18 ex mapp. 69 sub. 1 graffato al mapp. 70 sub. 302, mapp. 73 sub. 305 e mapp. 74 sub. 1 (ora mapp. 69 sub. 2 graffato al mapp. 70 sub. 303, mapp. 73 sub. 306 e mapp. 74 sub. 2 - Bene 1, nonchè mapp. 70 sub. 304);
 - per la quota di 1/2 in piena proprietà dei beni censiti catastalmente al Fg. 18 mapp. 71 sub. 303 (Bene 4) e mapp. 71 sub. 304 (Bene 5).



- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritta a Mantova il 24/10/2019

Reg. gen. 13127 - Reg. part. 1959

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 300.000,00

Rogante: Tribunale di Mantova

Data: 08/10/2019

N° repertorio: 1184

Formalità a carico della procedura

NOTA: La suddetta formalità risulta a carico di un solo soggetto esecutato e precisamente:

- di **** Omissis **** in piena proprietà per la quota di 12/18 dei beni siti in Comune di Castelbelforte (MN), censiti catastalmente al Fg. 18 ex mapp. 69 sub. 1 graffato al mapp. 70 sub. 302, mapp. 73 sub. 305 e mapp. 74 sub. 1 (ora mapp. 69 sub. 2 graffato al mapp. 70 sub. 303, mapp. 73 sub. 306 e mapp. 74 sub. 2, nonché mapp. 70 sub. 304 - Bene 2)

nonché:

- per la piena proprietà del bene in Comune di Castelbelforte (MN), censito catastalmente al Fg. 18 mapp. 155 sub. 3 (Bene 3);
- per la quota di 1/2 in piena proprietà dei beni siti in Comune di Castelbelforte (MN), censiti catastalmente al Fg. 18 mapp. 71 sub. 303 (Bene 4) e mapp. 71 sub. 304 (Bene 5).

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritta a Mantova il 01/06/2020

Reg. gen. 4779 - Reg. part. 751

Quota: 1/1

Importo: € 35.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 25.785,11

Rogante: Tribunale di Mantova

Data: 09/07/2019

N° repertorio: 2054

Formalità a carico della procedura

NOTA: La suddetta formalità riguarda un solo soggetto esecutato e precisamente **** Omissis **** in piena proprietà per la quota di 2/18 dei beni siti in Comune di Castelbelforte (MN), censiti catastalmente al Fg. 18 mapp. 69 graffato al mapp. 70 sub. 302, mapp. 73 sub. 305 e mapp. 74 sub. 1 (ora mapp. 69 sub. 2 graffato al mapp. 70 sub. 303, mapp. 73 sub. 306 e mapp. 74 sub. 2 - Bene 1), nonché di altro bene non oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Mantova il 19/10/2020

Reg. gen. 10495 - Reg. part. 7220

Quota: 1/1



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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che a carico della procedura vi è l'onere di effettuare la cancellazione delle ipoteche n. 2635/2011, n. 1537/2014, n. 2215/2018, n. 384/2019, n. 1959/2019, 751/2020 e del pignoramento n. 7220/2020 e, contestualmente, la corresponsione, per la loro annotazione, del seguente importo: Euro 3.327,44 [(ipoteche volontarie Euro 35,00 x 2) + (ipoteca legale Euro 771,44) + (ipoteche giudiziali Euro 304,00 + Euro 1594,00 + Euro 294,00)] + pignoramento Euro 294,00), calcolato in relazione agli annotamenti da eseguire relativamente alle formalità sopra indicate.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 10/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritta a Mantova il 18/11/2011
Reg. gen. 14082 - Reg. part. 2635
Quota: 1/1
Importo: € 1.870.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.100.000,00
Percentuale interessi: 5,60 %
Rogante: notaio Luca Lubrano di Ricco
Data: 17/11/2011
N° repertorio: 53803
N° raccolta: 15861
Formalità a carico della procedura
NOTA: Vedi quanto indicato relativamente al Bene 1.
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Apertura di credito
Iscritta a Mantova il 05/12/2014
Reg. gen. 11414 - Reg. part. 1537
Quota: 1/1
Importo: € 2.550.000,00
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.500.000,00
Percentuale interessi: 5,09 %
Rogante: notaio Luca Lubrano di Ricco
Data: 03/12/2014
N° repertorio: 55854
N° raccolta: 17326
Formalità a carico della procedura
NOTA: Vedi quanto indicato relativamente al Bene 1.

- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione

Iscritta a Mantova il 30/11/2018
Reg. gen. 15842 - Reg. part. 2215
Quota: 1/1
Importo: € 154.287,58
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 77.143,79
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione
Data: 28/11/2018
N° repertorio: 1585/6418
Formalità a carico della procedura
NOTA: Vedi quanto indicato relativamente al Bene 1.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritta a Mantova il 13/03/2019
Reg. gen. 3111 - Reg. part. 384
Quota: 1/1
Importo: € 42.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 30.589,87
Rogante: Tribunale di Mantova
Data: 06/09/2018
N° repertorio: 2996
Formalità a carico della procedura
NOTA: Vedi quanto indicato relativamente al Bene 1.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritta a Mantova il 24/10/2019
Reg. gen. 13127 - Reg. part. 1959
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 300.000,00
Rogante: Tribunale di Mantova
Data: 08/10/2019
N° repertorio: 1184
Formalità a carico della procedura
NOTA: Vedi quanto indicato relativamente al Bene 1.



- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritta a Mantova il 01/06/2020
Reg. gen. 4779 - Reg. part. 751
Quota: 1/1
Importo: € 35.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 25.785,11
Rogante: Tribunale di Mantova
Data: 09/07/2019
N° repertorio: 2054
Formalità a carico della procedura
NOTA: Vedi quanto indicato relativamente al Bene 1.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Mantova il 19/10/2020
Reg. gen. 10495 - Reg. part. 7220
Quota: 1/1
A favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO Soc. Cooperativa per Azioni
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che a carico della procedura vi è l'onere di effettuare la cancellazione delle ipoteche n. 2635/2011, n. 1537/2014, n. 2215/2018, n. 384/2019, n. 1959/2019, 751/2020 e del pignoramento n. 7220/2020 e, contestualmente, la corresponsione, per la loro annotazione, del seguente importo: Euro 3.327,44 [(ipoteche volontarie Euro 35,00 x 2) + (ipoteca legale Euro 771,44) + (ipoteche giudiziali Euro 304,00 + Euro 1594,00 + Euro 294,00)] + pignoramento Euro 294,00), calcolato in relazione agli annotamenti da eseguire relativamente alle formalità sopra indicate.

BENE N° 3 - COMPLESSO AZIENDALE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 10/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritta a Mantova il 18/11/2011
Reg. gen. 14082 - Reg. part. 2635
Quota: 1/1
Importo: € 1.870.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.100.000,00
Percentuale interessi: 5,60 %
Rogante: notaio Luca Lubrano di Ricco
Data: 17/11/2011
N° repertorio: 53803
N° raccolta: 15861
Formalità a carico della procedura
NOTA: Vedi quanto indicato relativamente al Bene 1.
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Apertura di credito
Iscritta a Mantova il 05/12/2014
Reg. gen. 11414 - Reg. part. 1537
Quota: 1/1
Importo: € 2.550.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.500.000,00
Percentuale interessi: 5,09 %
Rogante: notaio Luca Lubrano di Ricco
Data: 03/12/2014
N° repertorio: 55854
N° raccolta: 17326
Formalità a carico della procedura
NOTA: Vedi quanto indicato relativamente al Bene 1.
- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione
Iscritta a Mantova il 30/11/2018
Reg. gen. 15842 - Reg. part. 2215
Quota: 1/1
Importo: € 154.287,58
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 77.143,79
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione
Data: 28/11/2018
N° repertorio: 1585/6418
Formalità a carico della procedura
NOTA: Vedi quanto indicato relativamente al Bene 1.



- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritta a Mantova il 24/10/2019
Reg. gen. 13127 - Reg. part. 1959
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 300.000,00
Rogante: Tribunale di Mantova
Data: 08/10/2019
N° repertorio: 1184
Formalità a carico della procedura
NOTA: Vedi quanto indicato relativamente al Bene 1.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Mantova il 19/10/2020
Reg. gen. 10495 - Reg. part. 7220
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che a carico della procedura vi è l'onere di effettuare la cancellazione delle ipoteche n. 2635/2011, n. 1537/2014, n. 2215/2018, n. 384/2019, n. 1959/2019, 751/2020 e del pignoramento n. 7220/2020 e, contestualmente, la corresponsione, per la loro annotazione, del seguente importo: Euro 3.327,44 [(ipoteche volontarie Euro 35,00 x 2) + (ipoteca legale Euro 771,44) + (ipoteche giudiziali Euro 304,00 + Euro 1594,00 + Euro 294,00)] + pignoramento Euro 294,00), calcolato in relazione agli annotamenti da eseguire relativamente alle formalità sopra indicate.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO T-1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 10/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di Mutuo Fondiario

Iscritta a Mantova il 29/08/2003

Reg. gen. 12507 - Reg. part. 2994

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 150.000,00

Percentuale interessi: 3,65 %

Rogante: notaio Andrea Finadri

Data: 30/07/2003

N° repertorio: 28257

N° raccolta: 12013

Formalità a carico della procedura

NOTA: La suddetta formalità riguarda due soggetti eseguiti e precisamente:

di **** Omissis **** e **** Omissis **** in piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno del bene sito in Comune di Castelbelforte (MN), censito catastalmente all'allora Fg. 18 mapp. 71 sub. 301 (con Variazione catastale per ristrutturazione e diversa distribuzione degli spazi interni del 14.10.2010; il mapp. 71 sub. 301 generava gli attuali mapp. 71 sub. 303 (Bene 4), il mapp. 71 sub. 304 (Bene 5) e il mapp. 71 sub. 302 B.C.N.C..

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario

Iscritta a Mantova il 18/11/2011

Reg. gen. 14082 - Reg. part. 2635

Quota: 1/1

Importo: € 1.870.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.100.000,00

Percentuale interessi: 5,60 %

Rogante: notaio Luca Lubrano di Ricco

Data: 17/11/2011

N° repertorio: 53803

N° raccolta: 15861

Formalità a carico della procedura

NOTA: Vedi quanto indicato relativamente al Bene 1.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Apertura di credito

Iscritta a Mantova il 05/12/2014

Reg. gen. 11414 - Reg. part. 1537

Quota: 1/1

Importo: € 2.550.000,00

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



Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.500.000,00
Percentuale interessi: 5,09 %
Rogante: notaio Luca Lubrano di Ricco
Data: 03/12/2014
N° repertorio: 55854
N° raccolta: 17326
Formalità a carico della procedura
NOTA: Vedi quanto indicato relativamente al Bene 1.

- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione

Iscritta a Mantova il 30/11/2018
Reg. gen. 15842 - Reg. part. 2215
Quota: 1/1
Importo: € 154.287,58
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 77.143,79
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione
Data: 28/11/2018
N° repertorio: 1585/6418
Formalità a carico della procedura
NOTA: Vedi quanto indicato relativamente al Bene 1.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritta a Mantova il 13/03/2019
Reg. gen. 3111 - Reg. part. 384
Quota: 1/1
Importo: € 42.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 30.589,87
Rogante: Tribunale di Mantova
Data: 06/09/2018
N° repertorio: 2996
Formalità a carico della procedura
NOTA: Vedi quanto indicato relativamente al Bene 1.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritta a Mantova il 24/10/2019
Reg. gen. 13127 - Reg. part. 1959
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 300.000,00



Rogante: Tribunale di Mantova
Data: 08/10/2019
N° repertorio: 1184
Formalità a carico della procedura
NOTA: Vedi quanto indicato relativamente al Bene 1.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Mantova il 19/10/2020
Reg. gen. 10495 - Reg. part. 7220
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che a carico della procedura vi è l'onere di effettuare la cancellazione delle ipoteche n. 2635/2011, n. 1537/2014, n. 2215/2018, n. 384/2019, n. 1959/2019, 751/2020 e del pignoramento n. 7220/2020 e, contestualmente, la corresponsione, per la loro annotazione, del seguente importo: Euro 3.327,44 [(ipoteche volontarie Euro 35,00 x 2) + (ipoteca legale Euro 771,44) + (ipoteche giudiziali Euro 304,00 + Euro 1594,00 + Euro 294,00)] + pignoramento Euro 294,00), calcolato in relazione agli annotamenti da eseguire relativamente alle formalità sopra indicate.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 10/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di Mutuo Fondiario
Iscritta a Mantova il 29/08/2003
Reg. gen. 12507 - Reg. part. 2994
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Capitale: € 150.000,00

Percentuale interessi: 3,65 %

Rogante: notaio Andrea Finadri

Data: 30/07/2003

N° repertorio: 28257

N° raccolta: 12013

Formalità a carico della procedura

NOTA: La suddetta formalità riguarda due soggetti eseguiti e precisamente:

di **** Omissis **** e **** Omissis **** in piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno del bene sito in Comune di Castelbelforte (MN), censito catastalmente all'allora Fg. 18 mapp. 71 sub. 301 (con Variazione catastale per ristrutturazione e diversa distribuzione degli spazi interni del 14.10.2010; il mapp. 71 sub. 301 generava gli attuali mapp. 71 sub. 303 (Bene 4), il mapp. 71 sub. 304 (Bene 5) e il mapp. 71 sub. 302 B.C.N.C..

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario

Iscritta a Mantova il 18/11/2011

Reg. gen. 14082 - Reg. part. 2635

Quota: 1/1

Importo: € 1.870.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.100.000,00

Percentuale interessi: 5,60 %

Rogante: notaio Luca Lubrano di Ricco

Data: 17/11/2011

N° repertorio: 53803

N° raccolta: 15861

Formalità a carico della procedura

NOTA: Vedi quanto indicato relativamente al Bene 1.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Apertura di credito

Iscritta a Mantova il 05/12/2014

Reg. gen. 11414 - Reg. part. 1537

Quota: 1/1

Importo: € 2.550.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.500.000,00

Percentuale interessi: 5,09 %

Rogante: notaio Luca Lubrano di Ricco

Data: 03/12/2014

N° repertorio: 55854

N° raccolta: 17326

Formalità a carico della procedura

NOTA: Vedi quanto indicato relativamente al Bene 1.



- Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione
 Iscritta a Mantova il 30/11/2018
 Reg. gen. 15842 - Reg. part. 2215
 Quota: 1/1
 Importo: € 154.287,58
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 77.143,79
 Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione
 Data: 28/11/2018
 N° repertorio: 1585/6418
 Formalità a carico della procedura
NOTA: Vedi quanto indicato relativamente al Bene 1.
- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritta a Mantova il 13/03/2019
 Reg. gen. 3111 - Reg. part. 384
 Quota: 1/1
 Importo: € 42.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 30.589,87
 Rogante: Tribunale di Mantova
 Data: 06/09/2018
 N° repertorio: 2996
 Formalità a carico della procedura
NOTA: Vedi quanto indicato relativamente al Bene 1.
- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritta a Mantova il 24/10/2019
 Reg. gen. 13127 - Reg. part. 1959
 Quota: 1/1
 Importo: € 300.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 300.000,00
 Rogante: Tribunale di Mantova
 Data: 08/10/2019
 N° repertorio: 1184
 Formalità a carico della procedura
NOTA: Vedi quanto indicato relativamente al Bene 1.



Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Mantova il 19/10/2020

Reg. gen. 10495 - Reg. part. 7220

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che a carico della procedura vi è l'onere di effettuare la cancellazione delle ipoteche n. 2994/2003, n. 2635/2011, n. 1537/2014, n. 2215/2018, n. 384/2019, n. 1959/2019 e del pignoramento n. 7220/2020 e, contestualmente, la corresponsione, per la loro annotazione, del seguente importo: Euro 3.068,44 [(ipoteche volontarie Euro 35,00 x 3) + (ipoteca legale Euro 771,44) + (ipoteche giudiziali Euro 304,00 + Euro 1594,00)] + pignoramento Euro 294,00), calcolato in relazione agli annotamenti da eseguire relativamente alle formalità sopra indicate.

BENE N° 6 - CANTINA UBICATA A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 10/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di Mutuo Fondiario

Iscritta a Mantova il 29/08/2003

Reg. gen. 12507 - Reg. part. 2994

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 150.000,00

Percentuale interessi: 3,65 %

Rogante: notaio Andrea Finadri

Data: 30/07/2003

N° repertorio: 28257

N° raccolta: 12013

Formalità a carico della procedura



NOTA: La suddetta formalità riguarda due soggetti eseguiti e precisamente:
di **** Omissis **** e **** Omissis **** in piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno del bene
sito in Comune di Castelbelforte (MN), censito catastalmente all'allora Fg. 18 mapp. 71 sub.
301 (con Variazione catastale per ristrutturazione e diversa distribuzione degli spazi interni
del 14.10.2010; il mapp. 71 sub. 301 generava gli attuali mapp. 71 sub. 303 (Bene 4), il mapp.
71 sub. 304 (Bene 5) e il mapp. 71 sub. 302 B.C.N.C..

Variazione catastale per la costituzione della nuova u.i. censita catastalmente al Fg. 18 mapp.
71 sub. 305 cat. C/2 (Prot. n° MN0040677 in atti dal 23.09.2021 - registrazione cantina mai
accatastata n° 467.1/2021) presentata dal sottoscritto Esperto Estimatore.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario

Iscritta a Mantova il 18/11/2011

Reg. gen. 14082 - Reg. part. 2635

Quota: 1/1

Importo: € 1.870.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.100.000,00

Percentuale interessi: 5,60 %

Rogante: notaio Luca Lubrano di Ricco

Data: 17/11/2011

N° repertorio: 53803

N° raccolta: 15861

Formalità a carico della procedura

NOTA: Vedi quanto indicato relativamente al Bene 1.

Variazione catastale per la costituzione della nuova u.i. censita catastalmente al Fg. 18 mapp.
71 sub. 305 cat. C/2 (Prot. n° MN0040677 in atti dal 23.09.2021 - registrazione cantina mai
accatastata n° 467.1/2021) presentata dal sottoscritto Esperto Estimatore.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Apertura di credito

Iscritta a Mantova il 05/12/2014

Reg. gen. 11414 - Reg. part. 1537

Quota: 1/1

Importo: € 2.550.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.500.000,00

Percentuale interessi: 5,09 %

Rogante: notaio Luca Lubrano di Ricco

Data: 03/12/2014

N° repertorio: 55854

N° raccolta: 17326

Formalità a carico della procedura

NOTA: Vedi quanto indicato relativamente al Bene 1.

Variazione catastale per la costituzione della nuova u.i. censita catastalmente al Fg. 18 mapp.
71 sub. 305 cat. C/2 (Prot. n° MN0040677 in atti dal 23.09.2021 - registrazione cantina mai
accatastata n° 467.1/2021) presentata dal sottoscritto Esperto Estimatore.



- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione

Iscritta a Mantova il 30/11/2018

Reg. gen. 15842 - Reg. part. 2215

Quota: 1/1

Importo: € 154.287,58

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 77.143,79

Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione

Data: 28/11/2018

N° repertorio: 1585/6418

Formalità a carico della procedura

NOTA: Vedi quanto indicato relativamente al Bene 1.

Variatione catastale per la costituzione della nuova u.i. censita catastalmente al Fg. 18 mapp. 71 sub. 305 cat. C/2 (Prot. n° MN0040677 in atti dal 23.09.2021 - registrazione cantina mai accatastata n° 467.1/2021) presentata dal sottoscritto Esperto Estimatore.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritta a Mantova il 13/03/2019

Reg. gen. 3111 - Reg. part. 384

Quota: 1/1

Importo: € 42.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 30.589,87

Rogante: Tribunale di Mantova

Data: 06/09/2018

N° repertorio: 2996

Formalità a carico della procedura

NOTA: Vedi quanto indicato relativamente al Bene 1.

Variatione catastale per la costituzione della nuova u.i. censita catastalmente al Fg. 18 mapp. 71 sub. 305 cat. C/2 (Prot. n° MN0040677 in atti dal 23.09.2021 - registrazione cantina mai accatastata n° 467.1/2021) presentata dal sottoscritto Esperto Estimatore.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritta a Mantova il 24/10/2019

Reg. gen. 13127 - Reg. part. 1959

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 300.000,00

Rogante: Tribunale di Mantova

Data: 08/10/2019

N° repertorio: 1184

Formalità a carico della procedura



NOTA: Vedi quanto indicato relativamente al Bene 1.

Variazione catastale per la costituzione della nuova u.i. censita catastalmente al Fg. 18 mapp. 71 sub. 305 cat. C/2 (Prot. n° MN0040677 in atti dal 23.09.2021 - registrazione cantina mai accatastata n° 467.1/2021) presentata dal sottoscritto Esperto Estimatore.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Mantova il 19/10/2020

Reg. gen. 10495 - Reg. part. 7220

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che a carico della procedura vi è l'onere di effettuare la cancellazione delle ipoteche n. 2635/2011, n. 1537/2014, n. 2215/2018, n. 384/2019, n. 1959/2019, 751/2020 e del pignoramento n. 7220/2020 e, contestualmente, la corresponsione, per la loro annotazione, del seguente importo: Euro 3.327,44 [(ipoteche volontarie Euro 35,00 x 2) + (ipoteca legale Euro 771,44) + (ipoteche giudiziali Euro 304,00 + Euro 1594,00 + Euro 294,00)] + pignoramento Euro 294,00), calcolato in relazione agli annotamenti da eseguire relativamente alle formalità sopra indicate.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - COMPLESSO AZIENDALE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36, PIANO T-1

Si è verificato che le aree identificate al Fg. 18 mappali 69, 70, 73 e 74 sono inserite nello strumento urbanistico vigente del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) come:

- ZONA "D1" COMPLETAMENTO/INDUSTRIALE (individua le aree destinate all'insediamento di attività produttive interessate o da zona di completamento o da piani attuativi approvati prima dell'entrata in vigore del presente PGT).

Tale area è normata dall'art. 16 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole (P.G.T.) del Comune di Castelforte.



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO 1

Si è verificato che l'area identificata al Fg. 18 mappale 70 è inserita nello strumento urbanistico vigente del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) come:

- ZONA "D1" COMPLETAMENTO/INDUSTRIALE (individua le aree destinate all'insediamento di attività produttive interessate o da zona di completamento o da piani attuativi approvati prima dell'entrata in vigore del presente PGT).

Tale area è normata dall'art. 16 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole (P.G.T.) del Comune di Castelforte.

BENE N° 3 - COMPLESSO AZIENDALE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36, PIANO T-1

Si è verificato che l'area identificata al Fg. 18 mappale 155 è inserita nello strumento urbanistico vigente del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) come:

- ZONA "D1" COMPLETAMENTO/INDUSTRIALE (individua le aree destinate all'insediamento di attività produttive interessate o da zona di completamento o da piani attuativi approvati prima dell'entrata in vigore del presente PGT).

Tale area è normata dall'art. 16 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole (P.G.T.) del Comune di Castelforte.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO T-1-2

Si è verificato che l'area identificata al Fg. 18 mappale 71 è inserita nello strumento urbanistico vigente del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) come:

- ZONA "D1" COMPLETAMENTO/INDUSTRIALE (individua le aree destinate all'insediamento di attività produttive interessate o da zona di completamento o da piani attuativi approvati prima dell'entrata in vigore del presente PGT).

Tale area è normata dall'art. 16 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole (P.G.T.) del Comune di Castelforte.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO T

Vedasi quanto scritto relativamente al Bene 4.



Vedasi quanto scritto relativamente al Bene 4.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - COMPLESSO AZIENDALE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36, PIANO T-1

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

Dall'Accesso agli Atti eseguito dal sottoscritto Esperto Estimatore presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelforte in data 25 marzo 2021 e successive integrazioni è emerso che l'attuale conformazione dei manufatti e dei relativi accessori facenti parte dell'opificio industriale oggetto di pignoramento è frutto di interventi effettuati a seguito dell'ottenimento dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

*** FABBRICATO "A" - Magazzino lavorazione riso**

- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ in data 06.08.2001 - Prot. n° 5456 del 09.08.2001 presentata da **** Omissis **** e **** Omissis **** in qualità di legali rappresentanti della **** Omissis **** al Comune di Castelforte relativamente alla "Costruzione di tettoia scarico risone, installazione di serbatoio G.P.L. ad uso combustione, adeguamento servizi igienici riseria e costruzione scala antincendio presso gli immobili in via Colonna n° 36 a Castelforte (Fg. 18 mappali 69, 70, 71, 73 e 155)";

- SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ (S.C.I.A.) Prot. n° 9071 del 19.12.2011 - Prat. Edil. n° 88/2011 presentata dall'esecutato **** Omissis **** in qualità di legale rappresentante della **** Omissis **** con sede a **** Omissis ****, P.IVA **** Omissis ****, al Comune di Castelforte relativamente alla "Realizzazione di scala metallica esterna ad uso antincendio presso l'immobile di via Colonna n° 36 a Castelforte (Fg. 18 mappale 69)";

- SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ (S.C.I.A.) Prot. n° 3260 del 15.05.2012 - Prat. Edil. n° 36/2012 presentata dall'esecutato **** Omissis **** in qualità di legale rappresentante della **** Omissis **** al Comune di Castelforte relativamente alla "Variante alla realizzazione di scala metallica esterna ad uso antincendio presso l'immobile di via Colonna n° 36 a Castelforte (Fg. 18 mappale 69)";

- RICHIESTA CERTIFICATO DI AGIBILITÀ Prot. n° 7677 in data 08.11.2012 presentata allo Sportello Unico del Comune di Castelforte dai soggetti eseguiti (in qualità di comproprietari per diverse quote, **** Omissis **** e **** Omissis ****) relativamente alle u.i. censite catastalmente al Fg. 18 mappali 69, 70, 73, 74 e 155 e al Fg. 16 mappale 150.



NOTA: Nella Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, eseguito per conto della Società **** Omissis **** con sede a **** Omissis **** e rilasciata dalla Ditta **** Omissis **** in data 08.08.2005, alla voce "descrizione" si legge quanto segue: "impianto elettrico per il confezionamento in **** Omissis **** a Castelforte (MN)".

In data 08.11.2012 veniva rilasciata una Dichiarazione del progettista di conformità dell'impianto per l'illuminazione esterna, relativamente alle u.i. di cui al Fg. 18 mappali 69, 70, 73, 74 e 155, nella quale si dichiara che "le opere eseguite sugli immobili non hanno comportato nessuna variazione sull'illuminazione esterna già esistente".

L'agibilità risulta rilasciata per silenzio assenso.

*** FABBRICATO "B" - Edificio destinato a uffici**

- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ Prot. n° 5039 del 23.07.2001 - Prat. Edil. n° 85/2001 presentata dall'esecutato **** Omissis **** in qualità di legale rappresentante della **** Omissis **** al Comune di Castelforte relativamente alla "Parziale demolizione e ristrutturazione di un edificio da adibire a uffici al piano terra sito in via Colonna n° 36 a Castelforte (Fg. 18 mappale 70)";

- INTEGRAZIONE Prot. n° 6157 del 13.09.2001 (ALLA D.I.A. n° 5039/2001) presentata dalla **** Omissis **** al Comune di Castelforte relativa alla "Parziale demolizione e ristrutturazione di un edificio da adibire a uffici al piano terra sito in via Colonna n° 36 a Castelforte (eliminazione della finestra dell'ingresso - Fg. 18 mappale 70)";

- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ Prot. n° 5545 del 17.07.2008 - Prat. Edil. n° 57/2008 presentata dall'esecutato **** Omissis **** in qualità di legale rappresentante della **** Omissis **** al Comune di Castelforte relativamente alle "Opere di completamento alla D.I.A. (Variante) prot. n° 5039 del 23.07.2001, per la ristrutturazione di un edificio da adibire a uffici al piano terra sito in via Colonna n° 36 a Castelforte (Fg. 18 mappale 70)";

- SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ (S.C.I.A.) Prot. n° 3818 del 06.06.2012 - Prat. Edil. n° 39/2012 presentata dai soggetti eseguiti al Comune di Castelforte relativamente alle "Opere di adeguamento allo scarico in fognatura della palazzina uffici sita in via Colonna n° 36 a Castelforte (Fg. 18 mappale 69)";

- RICHIESTA CERTIFICATO DI AGIBILITÀ Prot. n° 7677 in data 08.11.2012 presentata allo Sportello Unico del Comune di Castelforte dai soggetti eseguiti (in qualità di comproprietari per diverse quote **** Omissis **** e **** Omissis ****) relativamente alle u.i. censite catastalmente al Fg. 18 mappali 69, 70, 73, 74 e 155 e al Fg. 16 mappale 150.

NOTA: Nella Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, eseguito per conto della **** Omissis **** con sede a **** Omissis **** e rilasciata dalla **** Omissis **** in data 08.08.2005, alla voce "descrizione" si legge quanto segue: "impianto elettrico per il confezionamento in **** Omissis **** a Castelforte (MN)".

In data 08.11.2012 veniva rilasciata una Dichiarazione del progettista di conformità dell'impianto per l'illuminazione esterna, relativamente alle u.i. di cui al Fg. 18 mappali 69, 70, 73, 74 e 155, nella quale si dichiara che "le opere eseguite sugli immobili non hanno comportato nessuna variazione sull'illuminazione esterna già esistente".



L'agibilità risulta rilasciata per silenzio assenso.

*** FABBRICATO "C" - Zona scarico risone**

- RICHIESTA CERTIFICATO DI AGIBILITÀ Prot. n° 7677 in data 08.11.2012 presentata allo Sportello Unico del Comune di Castelbelforte dai soggetti esecutati (in qualità di comproprietari per diverse quote **** Omissis **** e **** Omissis ****) relativamente alle u.i. censite catastalmente al Fg. 18 mappali 69, 70, 73, 74 e 155 e al Fg. 16 mappale 150.

NOTA: Nella Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, eseguito per conto della **** Omissis **** con sede a **** Omissis **** e rilasciata dalla **** Omissis **** in data 08.08.2005, alla voce "descrizione" si legge quanto segue: "impianto elettrico per il confezionamento in **** Omissis **** a Castelbelforte (MN)".

In data 08.11.2012 veniva rilasciata una Dichiarazione del progettista di conformità dell'impianto per l'illuminazione esterna, relativamente alle u.i. di cui al Fg. 18 mappali 69, 70, 73, 74 e 155, nella quale si dichiara che "le opere eseguite sugli immobili non hanno comportato nessuna variazione sull'illuminazione esterna già esistente".

L'agibilità risulta rilasciata per silenzio assenso.

*** FABBRICATO "D" - Edificio destinato a ripostiglio - officina**

- PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n° 11/2012 Prot. n° 551 del 22.06.2012 - Prat. Edil. n° 6/2012 rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Castelbelforte all'esecutato **** Omissis ****, in qualità di legale rappresentante della **** Omissis ****, relativo alle "Opere di ristrutturazione con cambio d'uso in assenza di titolo edilizio (costruzione di un rustico e l'apertura comunicazione con cambio d'uso da rimessa ad officina)" presso l'immobile di via Colonna n° 36 a Castelbelforte (Fg. 18 mappale 73);

- RICHIESTA CERTIFICATO DI AGIBILITÀ Prot. n° 7677 in data 08.11.2012 presentata allo Sportello Unico del Comune di Castelbelforte dai soggetti esecutati (in qualità di comproprietari per diverse quote **** Omissis **** e **** Omissis ****) relativamente alle u.i. censite catastalmente al Fg. 18 mappali 69, 70, 73, 74 e 155 e al Fg. 16 mappale 150.

NOTA: Nella Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, eseguito per conto della **** Omissis **** con sede a **** Omissis **** e rilasciata dalla **** Omissis **** in data 08.08.2005, alla voce "descrizione" si legge quanto segue: "impianto elettrico per il confezionamento in **** Omissis **** a Castelbelforte (MN)".

In data 08.11.2012 veniva rilasciata una Dichiarazione del progettista di conformità dell'impianto per l'illuminazione esterna, relativamente alle u.i. di cui al Fg. 18 mappali 69, 70, 73, 74 e 155, nella quale si dichiara che "le opere eseguite sugli immobili non hanno comportato nessuna variazione sull'illuminazione esterna già esistente".

L'agibilità risulta rilasciata per silenzio assenso.



*** FABBRICATO "E" - Cabina ENEL (mappale 73 sub. 306)**

- CONCESSIONE EDILIZIA n° 19/98 Prot. n° 2661 del 01.06.1998 - Prat. Edil. n° 29/98 rilasciata dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Castelbelforte alla **** Omissis **** con sede a **** Omissis **** P.IVA **** Omissis **** relativamente alla "Costruzione di Cabina Enel in via Colonna n° 36 a Castelbelforte";

- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ in data 01.06.1998 Prot. n° 3727 del 20.06.1998 - Prat. Edil. n° 44/98 presentata dalla **** Omissis **** all'Ufficio Tecnico del Comune di Castelbelforte relativamente alla "Variante alla C.E. n° 19/98 del 01.06.1998 per lo spostamento della Cabina e il posizionamento sul confine sud in via Colonna n° 36 a Castelbelforte";

- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ Prot. n° 6189 del 21.10.1998 - Prat. Edil. n° 84/98 presentata dalla Società **** Omissis **** al Comune di Castelbelforte relativamente alla "Variante al progetto per la costruzione della Cabina elettrica in via Colonna n° 36 a Castelbelforte".

Successivamente veniva rilasciato dal Sindaco del Comune di Castelbelforte alla **** Omissis **** l'ATTESTATO DI AGIBILITÀ n° 21 in data 04.12.1998 (Prot. n° 6189/1998) - Prat. Edil. n° 19/98 e n° 44/98.

Dall'esame dei titoli abilitativi sopra riportati relativi all'u.i. oggetto di pignoramento e da quanto si evince dalla planimetria catastale, nonché dai sopralluoghi effettuati al fine di definire la conformità edilizia e catastale dell'u.i. medesima, è stato possibile constatare relativamente al Bene 1 la conformità di quanto esistente con quanto autorizzato, salvo il cambio di destinazione d'uso del piano primo del fabbricato "B" da archivio ad abitazione, modifica che ha generato una nuova u.i. (Bene 2).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO 1

L'u.i. non è regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione del fabbricato in cui è compresa è anteriore al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dall'Accesso agli Atti eseguito dal sottoscritto Esperto Estimatore presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelbelforte in data 25 marzo 2021 e successive integrazioni è emerso che tale porzione di fabbricato è stata oggetto del seguente titolo abilitativo edilizio (oltre agli interventi già menzionati per il fabbricato "B" Bene 1, relativi al fabbricato in cui è compresa tale u.i.):

-SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ (S.C.I.A.) Prot. n° 3481 del 24.04.2013 - Prat. Edil. n° 29/13



presentata dall'esecutato **** Omissis **** in qualità di legale rappresentante della **** Omissis **** al Comune di Castelforte relativamente alla "Realizzazione di opere di manutenzione straordinaria nell'immobile di via Colonna n° 36 a Castelforte (Fg. 18 mappale 70 sub 304 ex mappale 70 sub. 302 - P1°)".

Dall'esame dei titoli abilitativi sopra riportati relativi all'u.i. oggetto di pignoramento e da quanto si evince dalla planimetria catastale, nonché dai sopralluoghi effettuati al fine di definire la conformità edilizia e catastale dell'u.i. medesima, è stato possibile constatare la non conformità di quanto esistente con quanto autorizzato in quanto l'u.i. è ora un'unità residenziale, non più un archivio annesso agli uffici, abitata dal soggetto esecutato **** Omissis ****.

Per tale motivo il sottoscritto Esperto Estimatore ha provveduto all'aggiornamento catastale presso l'Agenzia del Territorio mediante la presentazione in data 22 settembre 2021 di una Denuncia di Variazione con planimetria catastale aggiornata (Prot. n° MN0040676 in atti dal 23.09.2021); i dati catastali sopra esposti sono quelli aggiornati successivi a tale variazione.

Dovrà inoltre essere presentata Domanda in Sanatoria per regolarizzare la posizione amministrativa di tale u.i..

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'u.i. / APE
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idro-sanitario.

BENE N° 3 - COMPLESSO AZIENDALE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36, PIANO T-1

L'u.i. risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione di questa porzione del complesso aziendale è anteriore al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dall'Accesso agli Atti eseguito dal sottoscritto Esperto Estimatore presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelforte in data 25 marzo 2021 e successive integrazioni è emerso che l'attuale conformazione dei manufatti e dei relativi accessori facenti parte dell'opificio industriale oggetto di pignoramento è frutto di interventi effettuati a seguito dell'ottenimento dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

*** FABBRICATO "A" - Zona scarico risone**

- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ in data 06.08.2001 - Prot. n° 5456 del 09.08.2001 presentata da **** Omissis



**** in qualità di legali rappresentanti della **** Omissis **** al Comune di Castelbelforte relativamente alla "Costruzione di tettoia scarico risone, installazione di serbatoio G.P.L. ad uso combustione, adeguamento servizi igienici riseria e costruzione scala antincendio presso gli immobili in via Colonna n° 36 a Castelbelforte (Fig. 18 mappali 69, 70, 71, 73 e 155)";

- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ Prot. n° 372 del 17.01.2011 - Prat. Edil. n° 06/11 presentata dall'esecutato **** Omissis **** in qualità di legale rappresentante della **** Omissis **** al Comune di Castelbelforte relativamente all'"installazione di n° 2 silos ed ampliamento della zona griglie di scarico in via Colonna n° 36 a Castelbelforte (Fig. 18 mappale 155)";

- RICHIESTA CERTIFICATO DI AGIBILITÀ Prot. n° 7677 in data 08.11.2012 presentata allo Sportello Unico del Comune di Castelbelforte dai soggetti esecutati (in qualità di comproprietari per diverse quote **** Omissis **** e **** Omissis ****) relativamente alle u.i. censite catastalmente al Fig. 18 mappali 69, 70, 73, 74 e 155 e al Fig. 16 mappale 150.

NOTA: Nella Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, eseguito per conto della **** Omissis **** con sede a **** Omissis **** e rilasciata dalla **** Omissis **** in data 08.08.2005, alla voce "descrizione" si legge quanto segue: "impianto elettrico per il confezionamento in **** Omissis **** a Castelbelforte (MN)".

In data 08.11.2012 veniva rilasciata una Dichiarazione del progettista di conformità dell'impianto per l'illuminazione esterna, relativamente alle u.i. di cui al Fig. 18 mappali 69, 70, 73, 74 e 155, nella quale si dichiara che "le opere eseguite sugli immobili non hanno comportato nessuna variazione sull'illuminazione esterna già esistente".

L'agibilità risulta rilasciata per silenzio assenso.

*** FABBRICATO "B" - Magazzino semi-lavorati**

- LICENZA DI COSTRUZIONE n° 349 del 06.05.1976 - Prat. Edil. n° 713/76 rilasciato dal Sindaco del Comune di Castelbelforte ai precedenti proprietari **** Omissis **** e **** Omissis **** per la realizzazione di un "nuovo fabbricato ad uso magazzino in via Colonna a Castelbelforte (Fig. 21 mappale 69-75-76/a ora mapp. 155 sub. 3)";

- CERTIFICATO DI AGIBILITÀ del 07.02.1977 - Prat. Edil. n° 713/323 rilasciato dal Sindaco del Comune di Castelbelforte ai precedenti proprietari **** Omissis **** e **** Omissis **** relativo al "capannone adibito a magazzino in via Colonna a Castelbelforte";

- RICHIESTA CERTIFICATO DI AGIBILITÀ Prot. n° 7677 in data 08.11.2012 presentata allo Sportello Unico del Comune di Castelbelforte dai soggetti esecutati (in qualità di comproprietari per diverse quote **** Omissis **** e **** Omissis ****) relativamente alle u.i. censite catastalmente al Fig. 18 mappali 69, 70, 73, 74 e 155 e al Fig. 16 mappale 150.

NOTA: Nella Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, eseguito per conto della **** Omissis **** con sede **** Omissis **** e rilasciata dalla **** Omissis **** in data 08.08.2005, alla voce "descrizione" si legge quanto segue: "impianto elettrico per il confezionamento in **** Omissis **** a Castelbelforte (MN)".

In data 08.11.2012 veniva rilasciata una Dichiarazione del progettista di conformità dell'impianto per l'illuminazione esterna, relativamente alle u.i. di cui al Fig. 18 mappali 69, 70, 73, 74 e 155, nella quale si



dichiara che "le opere eseguite sugli immobili non hanno comportato nessuna variazione sull'illuminazione esterna già esistente".

L'agibilità risulta rilasciata per silenzio assenso.

*** FABBRICATO "C" - Ripostiglio**

- PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n° 11/2012 Prot. n° 551 del 22.06.2012 - Prat. Edil. n° 6/2012 rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Castelbelforte all'esecutato **** Omissis **** in qualità di legale rappresentante della **** Omissis **** relativo alle "Opere di ristrutturazione con cambio d'uso in assenza di titolo edilizio (costruzione di un rustico e l'apertura comunicazione con cambio d'uso da rimessa ad officina)" presso l'immobile di via Colonna n° 36 a Castelbelforte (Fig. 18 mappale 73);

- RICHIESTA CERTIFICATO DI AGIBILITÀ Prot. n° 7677 in data 08.11.2012 presentata allo Sportello Unico del Comune di Castelbelforte dai soggetti esecutati (in qualità di comproprietari per diverse quote **** Omissis **** e **** Omissis ****) relativamente alle u.i. censite catastalmente al Fig. 18 mappali 69, 70, 73, 74 e 155 e al Fig. 16 mappale 150.

NOTA: Nella Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, eseguito per conto della **** Omissis **** con sede **** Omissis **** e rilasciata dalla **** Omissis **** in data 08.08.2005, alla voce "descrizione" si legge quanto segue: "impianto elettrico per il confezionamento in **** Omissis **** a Castelbelforte (MN)".

In data 08.11.2012 veniva rilasciata una Dichiarazione del progettista di conformità dell'impianto per l'illuminazione esterna, relativamente alle u.i. di cui al Fig. 18 mappali 69, 70, 73, 74 e 155, nella quale si dichiara che "le opere eseguite sugli immobili non hanno comportato nessuna variazione sull'illuminazione esterna già esistente".

L'agibilità risulta rilasciata per silenzio assenso.

Dall'esame dei titoli abilitativi sopra riportati relativi all'u.i. oggetto di pignoramento e da quanto si evince dalla planimetria catastale, nonché dai sopralluoghi effettuati al fine di definire la conformità edilizia e catastale dell'u.i. medesima, è stato possibile accertare la presenza di alcune difformità, per cui il sottoscritto Esperto Estimatore, come già detto in precedenza, ha proceduto all'aggiornamento catastale presso l'Agenzia del Territorio mediante la presentazione in data 22 settembre 2021 di una Denuncia di Variazione con planimetria catastale aggiornata (Prot. n° MN0040678 in atti dal 23.09.2021).

Dovrà inoltre essere presentata Domanda in sanatoria per regolarizzare la posizione amministrativa di tale u.i.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.



BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO T-1-2

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

Dall'Accesso agli Atti eseguito dal sottoscritto Esperto Estimatore presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelbelforte in data 25 marzo 2021 e successive integrazioni è emerso che l'attuale conformazione del fabbricato residenziale nel quale è localizzata l'unità immobiliare pignorata, è frutto di interventi effettuati a seguito dell'ottenimento dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- PERMESSO DI COSTRUIRE N° 6/2007 Prot. n° 6809 del 11.08.2006 - Prat. Edil. n° 83/06 rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castelbelforte all'esecutato **** Omissis **** per la "Ristrutturazione di immobile con recupero di sottotetto esistente sito in via Colonna n° 36 a Castelbelforte (Fg. 18 mappale 71);

- D.I.A. Prot. n° 1456 del 20.02.2009 - Prat. Edil. n° 11/09 presentata all'esecutato **** Omissis **** all'Ufficio Tecnico del Comune di Castelbelforte relativamente alla "Ristrutturazione di edificio residenziale Variante al P.D.C. n° 06/2007 P.E. n° 83/06" (Fg. 18 mappale 71).

Non risulta richiesto e quindi non è stato acquisito il Certificato di Agibilità dell'u.i. in oggetto (diversa dichiarazione dei locatori **** Omissis **** e **** Omissis **** nel Contratto di locazione - all. n° 80) benché risultino depositati i seguenti documenti:

- Certificato di collaudo presentato in data 14.10.2010;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico della **** Omissis **** in data 16.10.2010;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento e idro-sanitario dalla Ditta **** Omissis **** in data 16.10.2010.

Dall'esame dei titoli abilitativi sopra riportati relativi all'u.i. oggetto di pignoramento e da quanto si evince dalla planimetria catastale, nonché dai sopralluoghi effettuati al fine di definire la conformità edilizia e catastale dell'u.i. medesima, è stato possibile constatare la conformità di quanto esistente con quanto autorizzato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO T

Vedasi quanto scritto relativamente al Bene 4.

BENE N° 6 - CANTINA UBICATA A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO S1

Avendo accertato la mancata individuazione della cantina-locale tecnico nei titoli abilitativi edilizi reperiti durante l'Accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelbelforte in data 25 marzo 2021, concernenti il fabbricato nel quale è localizzata l'u.i. pignorata (vedasi quanto scritto relativamente al Bene 4), il sottoscritto Esperto Estimatore ha proceduto all'aggiornamento catastale presso l'Agenzia del Territorio mediante la presentazione in data 22 settembre 2021, come già detto in precedenza, di una Denuncia di Variazione con planimetria catastale aggiornata (Prot. n° MN0040677 in atti dal 23.09.2021 - registrazione cantina mai accatasta n° 467.1/2021).

Dovrà inoltre essere presentata Domanda in Sanatoria per regolarizzare la posizione amministrativa di tale u.i..

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esistono Certificati di conformità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - COMPLESSO AZIENDALE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36, PIANO T-1

Onere del passaggio su area cortiva comune censita catastalmente al Fg. 18 mapp. 69 sub. 2, mapp. 73 sub. 306 e mapp. 74 sub. 2 (strada di accesso) da parte degli intestatari degli altri beni.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO 1

Diritto di accesso e recesso su area cortiva comune censita catastalmente al Fg. 18 mapp. 69 sub. 2, mapp. 73 sub. 306 e mapp. 74 sub. 2 (strada di accesso) da parte degli intestatari degli altri beni.

BENE N° 3 - COMPLESSO AZIENDALE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36, PIANO T-1

Diritto di accesso e recesso su area cortiva comune censita catastalmente al Fg. 18 mapp. 69 sub. 2, mapp. 73 sub. 306 e mapp. 74 sub. 2 (strada di accesso) da parte degli intestatari degli altri beni.



BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO T-1-2

Diritto di accesso e recesso su area cortiva comune censita catastalmente al Fg. 18 mapp. 69 sub. 2, mapp. 73 sub. 306 e mapp. 74 sub. 2 (strada di accesso) da parte degli intestatari degli altri beni.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO T

Vedasi quanto scritto relativamente al Bene 4.

BENE N° 6 - CANTINA UBICATA A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO S1

Vedasi quanto scritto relativamente al Bene 4.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono costituite da beni la cui vendita, per una maggiore appetibilità dei cespiti, si ritiene opportuno debba essere proposta in un unico lotto.

Ciò in quanto trattasi di un complesso aziendale con capannoni, magazzini, uffici ed anche unità residenziali, strettamente connessi tra loro, con aree cortive comuni e impianti, con relative reti, comuni, non comodamente divisibili.

LOTTO UNICO

*** BENE 1**

“Piena proprietà degli esecutati per le seguenti quote:

- **** Omissis **** per la quota di 2/18
- **** Omissis **** per la quota di 2/18
- **** Omissis **** per la quota di 2/18
- **** Omissis **** per la quota di 12/18

di manufatti costituenti, insieme a quelli del Bene 3, un opificio industriale e precisamente: un capannone lavorazione riso, gli uffici aziendali localizzati a piano terra in altro fabbricato, un fabbricato ad uso officina e ricovero attrezzi, una cabina elettrica, una pesa, una zona scarico risone, filtri polvere, quattro silos e due aree cortive pertinenziali, di fatto aree cortive in uso comune a tutti i fabbricati, così come la strada di accesso.



*** BENE 2**

"Piena proprietà degli esecutati per le seguenti quote:

- **** Omissis **** per la quota di 2/18
- **** Omissis **** per la quota di 2/18
- **** Omissis **** per la quota di 2/18
- **** Omissis **** per la quota di 12/18

di unità residenziale localizzata a piano primo in un fabbricato avente a piano terra un'unità a destinazione uffici, raggiungibile con scale esterne, comprendente cucina, tre camere, un ripostiglio e un servizio igienico con antibagno".

*** BENE 3**

"Piena proprietà dell'esecutato **** Omissis **** per la quota di 1/1 di manufatti costituenti, con quelli facenti parte del Bene 1, un opificio industriale e precisamente: un capannone adibito a zona scarico risone con annessa tettoia, un magazzino di deposito per semi-lavorati, un ripostiglio, filtri polvere, sei silos di stoccaggio e area cortiva comune".

*** BENE 4**

"Piena proprietà degli esecutati **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno di unità abitativa residenziale in fabbricato bifamiliare, su tre piani: piano terra, piano primo e piano sottotetto, comprendente: vano di ingresso a piano terra con accesso scala, cucina-soggiorno con balcone, antibagno, bagno e lavanderia a piano primo, disimpegno, due camere da letto con relativo guardaroba, disbrigo e bagno a piano sottotetto; l'ingresso a piano terra (mapp. 71 sub. 302 - B.C.N.C.) è in comune con l'u.i. di cui al Bene 5".

*** BENE 5**

"Piena proprietà degli esecutati **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno di unità abitativa residenziale a piano terra in fabbricato bifamiliare, comprendente: pranzo-soggiorno, disimpegno, servizio igienico, un altro piccolo disimpegno, lavanderia e camera; l'ingresso a piano terra (mapp. 71 sub. 302 - B.C.N.C.) è in comune con l'u.i. di cui al Bene 4".

*** BENE 6**

"Piena proprietà degli esecutati **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno di vano cantina-locale tecnico localizzato a piano seminterrato, sottostante l'u.i. di cui al Bene 5, con accesso dall'area cortiva esterna di cui al mapp. 69 sub. 2 (Bene 1)".

I soggetti esecutati sono titolari in piena proprietà, per le loro rispettive quote, dei Beni costituenti le unità immobiliari (e relative pertinenze) oggetto di pignoramento ora descritte, nella loro qualità di persone fisiche e non esercenti attività imprenditoriale; inoltre, le unità immobiliari in questione non risultano adibite ad attività d'impresa, per cui la vendita immobiliare inerente le medesime non sarà soggetta ad IVA.



Si ribadisce che lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un **LOTTO UNICO** così costituito:

- **Bene N° 1** - Complesso aziendale ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36, piano T-1

- **FABBRICATO "A" Lavorazione riso (mappale 69 sub. 2)**: capannone adibito alla lavorazione del riso, di forma planimetrica pressoché rettangolare, sviluppato su due piani fuori terra e localizzato a nord-est dell'area cortiva comune (mappali 69 sub. 2 e 73 sub. 306).

Il corpo di fabbrica è costituito a piano terra da tre ampi locali, il primo adibito a magazzino riso, il secondo adibito al selezionamento del riso ed il terzo adibito a zona lavorazione, da un locale motori, da un locale spogliatoio, da un locale doccia e da un servizio igienico; a piano primo è costituito da due locali entrambi adibiti a zona lavorazione riso, da un locale deposito ricambi, da un locale compressori e da un locale coclea.

Sul fronte longitudinale sud del fabbricato vi è una tettoia di carico con una scala di sicurezza in posizione centrale.

- **FABBRICATO "B" Uffici (mappale 70 sub. 303)**: locali posti a piano terra in altro edificio e precisamente: un ingresso, un corridoio, un antibagno, due servizi igienici e quattro locali utilizzati come uffici.

- **FABBRICATO "C" Zona scarico risone (mappale 73 sub. 306)**: struttura coperta ubicata all'estremità est dell'area cortiva comune al compendio aziendale, in adiacenza ad altro corpo di fabbrica di cui al mappale 155 sub. 3 (Bene 3).

- **FABBRICATO "D" Ripostiglio - Officina (mappale 73 sub. 306)**: fabbricato edificato su un solo piano, in adiacenza ad altra u.i. di cui al mappale 155 sub. 3 (Bene 3).

L'edificio è costituito da: un locale officina, un ripostiglio, un secondo locale con comandi-pesa e un servizio igienico; è presente inoltre un locale a piano primo su struttura soppalcata.

- **FABBRICATO "E" Cabina ENEL (mappale 73 sub. 306)**: piccolo fabbricato adibito a cabina elettrica, insistente sull'area cortiva comune, al servizio dell'attività produttiva della riseria.

- **Filtri polvere "F"**:

- **Pesa "G"**

- **Silos "H"**: n° 4 silos di stoccaggio per il riso.

- **Area cortiva "I" (mapp. 69 sub. 2, mapp. 73 sub. 306 e mapp. 74 sub. 2).**

Il tutto identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, mapp. 69, sub. 2, Categoria D7, Rendita € 6275,44 Graffato ai mapp. 70 sub. 303, 73 sub. 306, 74 sub. 2

L'u.i. viene posta in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Valore di stima del bene: € 744.000,00.



- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano 1
Unità immobiliare a destinazione residenziale (**mappale 70 sub. 304**) compresa in fabbricato sviluppato su due piani, localizzata a piano primo e raggiungibile con due scale esterne, comprendente: una cucina, tre camere, un ripostiglio e un servizio igienico con antibagno. All'u.i. si accede anche da una seconda scala esterna a chiocciola che arriva ad un altro ballatoio dove è presente un portoncino dal quale si accede direttamente ad una delle camere dell'u.i..

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, mapp. 70, sub. 304, Categoria A2, cl. 2, vani 4,5, Rendita € 348,61

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

Valore di stima del bene: € 44.972,00.

- **Bene N° 3** - Complesso aziendale ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36, piano T-1

- **FABBRICATO "A" Scarico risone con tettoia (mappale 155 sub. 3)**: capannone adibito allo scarico risone costituito da un grande locale e da altri due locali ai lati, con annessa tettoia (chiusa); posizionati superiormente alla zona scarico risone vi sono due silos di stoccaggio.

- **FABBRICATO "B" magazzino semi-lavorati (mappale 155 sub. 3)**: magazzino di forma planimetrica rettangolare ad uso deposito, costituito da un unico ampio locale a piano terra.

- **FABBRICATO "C" ripostiglio (mappale 155 sub. 3)**: corpo di fabbrica sviluppato su due piani fuori terra ad uso deposito attrezzi e materiali vari, costituito da due locali, uno a piano terra e uno a piano primo; i due piani sono collegati da una scala interna in ferro a due rampe.

- **Filtri polvere "D"**:

- **Silos "E"**: n° 4 silos di stoccaggio per il riso.

- **Area cortiva "F" (mapp. 155 sub. 3)**.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, mapp. 155, sub. 3, Categoria D7, Rendita € 2566,56

L'u.i. viene posta in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Valore di stima del bene: € 404.845,00.

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano T-1-2
Unità immobiliare a destinazione residenziale (**Fg. 18 mappale 71 sub. 303**) in un fabbricato sviluppato su tre piani fuori terra e con piccola porzione seminterrata, comprendente: locale ingresso-vano scala a piano terra; cucina-soggiorno con balcone, antibagno, bagno e lavanderia a piano primo, due camere con relativo guardaroba, disimpegno, disbrigo e un bagno a piano sottotetto. L'accesso all'u.i. avviene da un ingresso a piano terra (mappale 71 sub. 302 B.C.N.C.) comune anche all'u.i. di cui al mappale 71 sub. 304 (Bene 5).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, mapp. 71, sub. 303, Categoria A2, cl. 2, vani 8, Rendita € 619,75

L'u.i. viene posta in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Valore di stima del bene: € 161.010,00.



- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano T
Unità immobiliare a destinazione residenziale (**Fg. 18 mappale 71 sub. 304**) in un fabbricato sviluppato su tre piani fuori terra e con piccola porzione seminterrata, localizzata a piano terra e comprendente: pranzo-soggiorno, due disbrighi, bagno, lavanderia e camera; l'accesso all'u.i. avviene da un ingresso a piano terra (mappale 71 sub. 302 B.C.N.C.) comune anche all'u.i. di cui al mappale 71 sub. 303 (Bene 4).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, mapp. 71, sub. 304, Categoria A2, cl. 2, vani 4, Rendita € 309,87

L'u.i. viene posta in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Valore di stima del bene: € 66.325,00.

- **Bene N° 6** - Cantina ubicata a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano S1
Unità immobiliare (**Fg. 18 mappale 71 sub. 305**) costituita da vano cantina-locale tecnico localizzato al piano seminterrato sottostante l'u.i. di cui al Bene 5, con accesso dall'area cortiva di cui al mappale 69 sub. 2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, mapp. 71, sub. 305, Categoria C2, mq. 19, Rendita € 33,47

L'u.i. viene posta in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Valore di stima del bene: € 309,00.

Il valore di mercato delle unità immobiliari viene valutato attraverso un procedimento di stima sintetico-comparativo basato sulla considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dagli immobili quali: consistenza, regolarità edilizia, posizione, destinazione urbanistica, stato conservativo e manutentivo, vetustà, grado di finitura, dotazione di servizi, giudizio di commerciabilità, valore attuale di immobili simili posti nel medesimo comune o in comuni limitrofi, verificato anche che, attualmente, non esistono Contratti di locazione o di altro tipo trascritti se non quello relativo alle u.i. a destinazione residenziale di cui al Bene 4 e al Bene 5, di cui si tiene debito conto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Complesso aziendale Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36, - Fabb. "A" lavorazione riso - Fabb. "B" uffici - Fabb. "C" zona scarico risone - Fabb. "D" ripostiglio - officina - Fabb. "C" cabina ENEL - Filtri polvere "F" - Pesa "G" - Silos "H" - Area cortiva "I"	661,54 mq 128,53 mq. 14,04 mq. 102,84 mq. 36,40 mq. 18,00 mq. 26,72 mq. 41,00 mq. 211,00 mq.	600,00 €/mq	€ 744.000,00	100,00%	€ 744.000,00
Bene N° 2 - Appartamento Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano 1	112,43 mq	400,00 €/mq	€ 44.972,00	100,00%	€ 44.972,00



Bene N° 3 - Complesso aziendale Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36, - Fabb. "A" scarico risone con tettoia - Fabb. "B" magazzino semi-lavorati - Fabb. "C" ripostiglio - Filtri polvere "D" - Silos "E" - Area cortiva "F"	233,50 mq 341,25 mq. 44,74 mq. 3,00 mq. 61,50 mq. 125,70 mq.	500,00 €/mq	€ 404.845,00	100,00%	€ 404.845,00
Bene N° 4 - Appartamento Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano T-1-2	214,68 mq	750,00 €/mq	€ 161.010,00	100,00%	€ 161.010,00
Bene N° 5 - Appartamento Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano T	94,75 mq	700,00 €/mq	€ 66.325,00	100,00%	€ 66.325,00
Bene N° 6 - Cantina Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano S1	3,09 mq	100,00 €/mq	€ 309,00	100,00%	€ 309,00
Valore di stima:					€ 1.421.461,00

Valore di stima: € 1.421.461,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri per le Domande in Sanatoria: Bene 1 (fabbr. B), Bene 2, Bene 3 (fabbr. C) Bene 6	5000,00	€
Riduzione per l'assenza della garanzia per i vizi del bene, pari al 15%	212.469,15	€

Al valore totale dei beni (Bene 1, Bene 2, Bene 3, Bene 4, Bene 5 e Bene 6) pari ad € 1.421.461,00 devono essere detratti gli oneri per le Domande in Sanatoria sopramenzionate pari presumibilmente ad € 5.000,00.

All'importo risultante deve essere applicata la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per i vizi del bene pari al 15% (€ 212.469,15).

Valore finale di stima è pari quindi ad € 1.203.991,85 che si arrotonda in **€ 1.200.000,00 (diconsi Euro unmilione duecentomila).**



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 16 novembre 2021

L'Esperto Estimatore ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pacilio Anna Maria



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Elenco allegati
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione Fotografica
- ✓ Altri allegati - Estratto di mappa - Comune di Castelbelforte Fg. 18 (Aggiornamento al 09/03/2021)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Visura per soggetto a nome **** Omissis ****, Visura per soggetto a nome **** Omissis ****, Visura per soggetto a nome **** Omissis ****, Visura per soggetto a nome **** Omissis **** (Aggiornamento al 09/03/2021)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Elenco sintetico delle formalità - Ispezione ipotecaria per dati anagrafici a nome **** Omissis ****, Elenco sintetico delle formalità - Ispezione ipotecaria per dati anagrafici a nome **** Omissis ****, Elenco sintetico delle formalità - Ispezione ipotecaria per dati anagrafici a nome **** Omissis ****, Elenco sintetico delle formalità - Ispezione ipotecaria per dati anagrafici a nome **** Omissis **** (aggiornamento al 10/05/2021) - Copia della Nota di Trascrizione n.ri 16.507 R.G. e 10.151 R.P.
- ✓ N° 5 Altri allegati - Mappa satellitare e relativo ingrandimento, Estratto del P.G.T., Legenda del P.G.T., Estratto N.T.A. del Piano di Governo del Territorio: Art. 16 (Zona "D1")
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documenti rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Castelbelforte in data 29.05.2021: Certificato di stato libero **** Omissis ****, Estratto per riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio **** Omissis ****, Certificato di vedovanza **** Omissis **** (Aggiornamento al 28/05/2021)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Richiesta dell'Esperto Estimatore all'Ufficio Anagrafe del Comune di Mantova del 10.06.2021 e relativa risposta, Estratto per riassunto dell'Atto di nascita **** Omissis ****, Estratto per riassunto dell'Atto di nascita **** Omissis ****
- ✓ N° 4 Altri allegati - Richiesta dell'Esperto Estimatore all'Ufficio Anagrafe del Comune di Mantova del 28.10.2021, Risposta dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Mantova in data 04.11.2021, Certificato di residenza del **** Omissis **** in data 28.10.2021, Certificato di residenza della **** Omissis **** in data 28.10.2021
- ✓ N° 5 Altri allegati - Richiesta dell'Esperto Estimatore alla Soc. E-DISTRIBUZIONE S.P.A. in data 06.04.2021, Risposta della Soc. E-DISTRIBUZIONE S.P.A. del 08.04.2021 e relativa lettera di trasmissione, Comunicazione mail del Responsabile della Soc. CONNESSIONE NORD del 13.04.2021, Richiesta di aggiornamento dell'Esperto Estimatore alla Soc. CONNESSIONE NORD del 21.10.2021
- ✓ N° 7 Altri allegati - Richiesta dell'Esperto Estimatore alla TEA ACQUE del 26.04.2021 con allegata documentazione fotografica, Risposta della TEA ACQUE / SERVIZIO ACQUEDOTTO del 28.04.2021, Ulteriore richiesta dell'Esperto Estimatore alla TEA ACQUE del 28.04.2021 con n° 1 fotografica (cartellino del terzo contatore), Risposta del GRUPPO TEA del 29.04.2021, Risposta AQU SRL del 29.04.2021
- ✓ N° 5 Altri allegati - Richiesta dell'Esperto Estimatore alla LIQUIGAS S.P.A. del 21.10.2021, Richiesta dell'Esperto Estimatore alla LIQUIGAS S.P.A. del 03.06.2021 con allegata documentazione fotografica, Rinvio richiesta dell'Esperto Estimatore alla LIQUIGAS S.P.A. del 09.06.2021, Risposta della LIQUIGAS S.P.A. del 25.10.2021



- ✓ N° 2 Altri allegati - Copia semplice Atto di Compravendita n° 28.256 Rep. Notaio Andrea Finadri del 30.07.2003, Copia semplice Atto di Compravendita n° 28.613 Rep. Notaio Andrea Finadri del 05.04.2004
- ✓ N° 3 Altri allegati - Elaborato planimetrico - Dimostrazione grafica dei subalterni: Fg. 18 mapp.le 69, Accertamento della proprietà immobiliare urbana - Elenco dei subalterni assegnati, Planimetria catastale Fg. 18 mapp.le 69 sub. 1 graffato al mapp.le 70 sub. 302, mapp.le 73 sub. 305 e mapp.le 74 sub. 1 (Aggiornamento al 09/03/2021)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Visura storica per immobile CF Fg. 18 mapp. 69 sub. 1 graffato al mapp. 70 sub. 302, mapp. 73 sub. 305 e mapp. 74 sub. 1, Visura storica per immobile CT Fg. 18 mapp. 69, Visura storica per immobile CT Fg. 18 mapp. 70, Visura storica per immobile CT Fg. 18 mapp. 73, Visura storica per immobile CT Fg. 18 mapp. 74 (Aggiornamento al 09/03/2021)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Rilievo: schema grafico mapp.le 69 sub. 2 (P1°), Rilievo: schema grafico mapp.le 73 sub. 305, ora sub. 306 (PT), Ricevuta di avvenuta Denuncia di Variazione in data 23.09.2021, Ricevuta di avvenuta Denuncia di Variazione in data 22.10.2021
- ✓ N° 4 Altri allegati - Elaborato planimetrico - Dimostrazione grafica subalterni: Fg. 18 mapp. 69 sub. 2 graffato al mapp. 70 sub. 303, mapp. 73 sub. 306 e mapp. 74 sub. 2 del 27.09.2021, Accertamento della proprietà immobiliare urbana - Elenco dei sub. assegnati del 27.09.2021, Planimetria catastale Fg. 18 mapp. 69 sub. 2 graffato al mapp. 70 sub. 303, mapp. 73 sub. 306 e mapp. 74 sub. 2 del 25.10.2021, Visura per immobile CF Fg. 18 mapp. 69 sub. 2 graffato al mapp. 70 sub. 303, mapp. 73 sub. 306 e mapp. 74 sub. 2 de
- ✓ N° 4 Altri allegati - Rilievo: schema grafico mapp.le 70 sub. 304 (P1°), Ricevuta di avvenuta Denuncia di Variazione in data 23.09.2021, Planimetria catastale Fg. 18 mapp.le 70 sub. 304 del 24.09.2021, Visura per immobile CF Fg. 18 mapp.le 70 sub. 304 del 24.09.2021,
- ✓ N° 4 Altri allegati - Scheda tecnica CURIT (matricola n° 514094052) e n° 2 fotografie riferite al BENE 2, Visura CCIAA ordinaria **** Omissis **** (sede Milano), Visura CCIAA ordinaria **** Omissis **** (sede Castelbelforte), Rapporto di controllo di efficienza energetica (DAM) del 22.01.2018 dell'impianto termico
- ✓ N° 7 Altri allegati - Planimetria catastale Fg. 18 mapp. 155 sub. 3, Visura storica per immobile CF Fg. 18 mapp. 155 sub. 3, Visura storica per immobile CT Fg. 18 mapp. 155 sub. 3, Rilievo: schema grafico mapp. 155 sub. 3 PT (magazzino), Ricevuta di avvenuta Denuncia di Variazione del 22.10.2021, Planimetria catastale Fg. 18 mapp. 155 sub. 3 del 25.10.2021, Visura per immobile CF Fg. 18 mapp. 155 sub. 3 del 25.10.2021
- ✓ N° 7 Altri allegati - LICENZA DI COSTRUZIONE n° 349 del 06.05.1976, Domanda di Concessione di Licenza in data 29.03.1976, Dichiarazione di inizio lavori datata 25.05.1976, TAV. di progetto: Pianta, sezione e prospetti, CERTIFICATO DI AGIBILITÀ del 07.02.1977, Domanda del Certificato di agibilità in data 10.12.1976, Collaudo statico datato 16.11.1976
- ✓ N° 7 Altri allegati - CONCESSIONE EDILIZIA n° 19/98 Prot. n° 2661 del 01.06.1998, Domanda di C.E. Prot. n° 2661 del 05.05.1998, Relazione tecnica in data 04.05.1998, TAV. di progetto: Estratto di mappa, di P.R.G.C., planimetria generale, pianta, sezione e prospetti - maggio 1998, D.I.A. del 01.06.1998 Prot. n° 3727 del 20.06.1998, Relazione tecnica in data 18.06.1998, TAV. di progetto "Variante" - giugno 1998:



- ✓ N° 8 Altri allegati - D.I.A. Prot. n° 6189 del 21.10.1998, Relazione tecnica, TAV. di progetto "Variante": Estratto di mappa, estratto di P.R.G.C., planimetria generale, pianta, sezione e prospetto, ATTESTATO DI AGIBILITÀ N° 21 del 04.12.1998, Dichiarazione di fine lavori e richiesta del permesso di agibilità Prot. n° 7076 del 03.12.1998, Schema grafico particolare cabina, Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico del 19.10.1998, Certificato di Collaudo in data 26.11.1998
- ✓ N° 6 Altri allegati - D.I.A. in data 06.08.2001 - Prot. n° 5456 del 09.08.2001, Relazione tecnica del 07.08.2001 con allegata dichiarazione sostitutiva atto di notorietà del 06.08.2001, Tav. 1 di progetto - agosto 2001, Tav. 2 di progetto - agosto 2001, Integrazione alla richiesta del 11.09.2001 presentata al Comune in data 17.09.2001
- ✓ N° 5 Altri allegati - D.I.A. Prot. n° 5039 del 23.07.2001, Relazione tecnica datata 21.07.2001, Elaborato grafico: Stato modificato pianta PT prospetto sud e prospetto ovest del 13.09.2001, INTEGRAZIONE Prot. n° 6157 del 13.09.2001 (ALLA D.I.A. n° 5039/2001), Tav. di progetto: Stato modificato Pianta PT e prospetti - del 13.09.2001
- ✓ N° 8 Altri allegati - D.I.A. Prot. n° 5545 del 17.07.2008, Relazione tecnica illustrativa allegata alla D.I.A. di Variante datata luglio 2008, Atto di Compravendita del Notaio A. Finadri Rep. n° 28.256 del 30.07.2003, N. 2 Note di Trascrizione del 19.08.2003, Atto di Compravendita del Notaio A. Finadri Rep. n° 28.613 del 05.04.2004, TAV. 1 di progetto - febbraio 2008, TAV. 2 di progetto - febbraio 2008
- ✓ N° 6 Altri allegati - D.I.A. Prot. n° 372 del 17.01.2011, Relazione tecnica datata 11.01.2010, Elaborato grafico - novembre 2010, Richiesta di integrazione documentazione del Comune di Castelbelforte del 08.02.2011, Lettera di trasmissione documentazione integrativa al Comune del 14.02.2011, Lettera di trasmissione di "Valutazione previsionale di impatto acustico" al Comune del 15.04.2011,
- ✓ N° 2 Altri allegati - COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI in data 24.04.2011, D.U.R.C. dell'Impresa esecutrice dei lavori datato 15.03.2011
- ✓ N° 11 Altri allegati - S.C.I.A. Prot. n° 9071 del 19.12.2011, Relazione tecnica in data 19.12.2011, TAV. 2 di progetto - dicembre 2011, PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N° 11/2012 Prot. n° 551 del 22.06.2012, Domanda di P.C. in Sanatoria del 23.01.2012, Relazione Tecnica del 19.01.2012, Calcolo oneri concessionari in data 19.01.2012, Relazione Tecnica alla ASL di Mantova con schema grafico, n° 5 fotografie e schema grafico, TAV. di progetto - gennaio 2012
- ✓ N° 8 Altri allegati - S.C.I.A. Prot. n° 3260 del 15.05.2012, Relazione tecnica in data 14.05.2012, TAV. di progetto - maggio 2012, S.C.I.A. Prot. n° 3818 del 06.06.2012, Domanda di autorizzazione scarico in fognatura alla TEA ACQUE del 30.05.2012, TAV. U - maggio 2012, DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI Prot. n° 7676 in data 08.11.2012, Certificato di collaudo finale in data 08.11.2012
- ✓ N° 6 Altri allegati - RICHIESTA CERTIFICATO DI AGIBILITÀ Prot. n° 7677 del 08.11.2012, Certificato di Agibilità rilasciato in data 07.02.1997, Autorizzazione allo scarico in fognatura Prot. n° 5356 del 11.11.1998, Certificato di collaudo del 26.11.1998, Attestazione di Agibilità n° 21 del 04.12.1998 relativa alla cabina elettrica, Decreto n° 17096 in data 12.07.2001
- ✓ N° 6 Altri allegati - Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico del 08.08.2005, Collaudo statico in data 20.06.2005, Autorizzazione allo scarico in fognatura n° 20 del 19.12.2005, Decreto n° 2541 in data 17.03.2009, AGGIORNAMENTO DELLA VALUTAZIONE DI IMPATTO ACUSTICO del 26.06.2009 (solo frontesp.), Atto unico di collaudo statico del 21.09.2011



- ✓ N° 7 Altri allegati - Certificato di idoneità statica del 11.07.2012, Valutazione di impatto acustico datato 28.12.2011, Valutazione di impatto acustico datato 28.12.2011, Relazione Tecnica datata 03.05.2012, Dichiarazione del progettista dell'allacciamento all'acquedotto comunale del 08.11.2012, Dichiarazione del progettista di conformità impianto illuminazione esterna del 08.11.2012, Dichiarazione del progettista di superamento barriere architettoniche del 08.11.2012, Certificato di collaudo statico del 08.11.2012
- ✓ N° 4 Altri allegati - S.C.I.A. Prot. n° 3481 del 24.04.2013, Relazione tecnica in data 22.04.2013, Tav. di progetto: Piante, sezione e prospetto stato attuale e modificato - aprile 2013, Tav. di campitura: Pianta P1
- ✓ N° 3 Altri allegati - Elaborato planimetrico - Dimostrazione grafica dei subalterni aggiornato al 29.03.2021: Fg. 18 mapp.le 71, Accertamento della proprietà immobiliare urbana - Elenco dei subalterni assegnati aggiornato al 09.03.2021, Visura storica per immobile Catasto Terreni Fg. 18 mapp.le 71 - aggiornata al 09.03.2021
- ✓ N° 5 Altri allegati - Planimetria catastale Fg. 18 mapp.le 71 sub. 303, Visura storica per immobile CF Fg. 18 mapp.le 71 sub. 303, Visura storica per immobile CF Fg. 18 mapp.le 71 sub. 302 (B.C.N.C.), Planimetria catastale Fg. 18 mapp.le 71 sub. 304, Visura storica per immobile CF Fg. 18 mapp.le 71 sub. 304
- ✓ N° 5 Altri allegati - PERMESSO DI COSTRUIRE N° 6/2007 Prot. n° 6809 del 11.08.2006, Richiesta di P.C. per opere di ristrutturazione Prot. 6809 del 11.08.2006, Relazione tecnica, Richiesta di integrazione doc. del Comune di Castelbelforte Prot. n° 6851 in data 14.08.2006, Atto di Compravendita Rep. 32473 del 22.12.1951
- ✓ N° 7 Altri allegati - D.I.A. Prot. n° 1456 del 20.02.2009, Relazione tecnica, Tav. 2: Stato di progetto di Variante - settembre 2008, CERTIFICATO DI COLLAUDO presentato in data 14.10.2010, Certificato di idoneità statica del 14.10.2010, Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico del 07.01.2010, Dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento e dell'impianto sanitario del 12.07.2010
- ✓ N° 5 Altri allegati - Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico del 18.03.2011, Contratto di Locazione ad uso abitativo in data 26.06.2019 riferito al BENE 4, Dichiarazione sostitutiva di certificazione / Atto di notorietà in data 07.08.2020, Richiesta di registrazione integrativa (riferita al BENE 5) del Contratto di Locazione trasmessa via posta certificata all'Agenzia delle Entrate di Mantova del 07.08.2020, Ricevuta di avvenuta registrazione al Registro Ufficiale Prot. n° 35711 in data 02.09.2020
- ✓ N° 4 Altri allegati - Rilievo: schema grafico mapp.le 71 sub. 305 (S1), Ricevuta di avvenuta Denuncia di Variazione in data 23.09.2021, Planimetria catastale Fg. 18 mapp.le 71 sub. 305 - aggiornata al 24.09.2021, Visura per immobile CF Fg. 18 mapp.le 71 sub. 305 - aggiornata al 24.09.2021



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Complesso aziendale ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36, piano T-1

- **FABBRICATO "A" Lavorazione riso (mappale 69 sub. 2)**: capannone adibito alla lavorazione del riso, di forma planimetrica pressoché rettangolare, sviluppato su due piani fuori terra e localizzato a nord-est dell'area cortiva comune (mappali 69 sub. 2 e 73 sub. 306).

Il corpo di fabbrica è costituito a piano terra da tre ampi locali, il primo adibito a magazzino riso, il secondo adibito al selezionamento del riso ed il terzo adibito a zona lavorazione, da un locale motori, da un locale spogliatoio, da un locale doccia e da un servizio igienico; a piano primo è costituito da due locali entrambi adibiti a zona lavorazione riso, da un locale deposito ricambi, da un locale compressori e da un locale coclea.

Sul fronte longitudinale sud del fabbricato vi è una tettoia di carico con una scala di sicurezza in posizione centrale.

- **FABBRICATO "B" Uffici (mappale 70 sub. 303)**: locali posti a piano terra in altro edificio e precisamente: un ingresso, un corridoio, un antibagno, due servizi igienici e quattro locali utilizzati come uffici.

- **FABBRICATO "C" Zona scarico risone (mappale 73 sub. 306)**: struttura coperta ubicata all'estremità est dell'area cortiva comune al compendio aziendale, in adiacenza ad altro corpo di fabbrica di cui al mappale 155 sub. 3 (Bene 3).

- **FABBRICATO "D" Ripostiglio - Officina (mappale 73 sub. 306)**: fabbricato edificato su un solo piano, in adiacenza ad altra u.i. di cui al mappale 155 sub. 3 (Bene 3).

L'edificio è costituito da: un locale officina, un ripostiglio, un secondo locale con comandi-pesa e un servizio igienico; è presente inoltre un locale a piano primo su struttura soppalcata.

- **FABBRICATO "E" Cabina ENEL (mappale 73 sub. 306)**: piccolo fabbricato adibito a cabina elettrica, insistente sull'area cortiva comune, al servizio dell'attività produttiva della riseria.

- **Filtri polvere "F"**:

- **Pesa "G"**

- **Silos "H"**: n° 4 silos di stoccaggio per il riso.

- **Area cortiva "I" (mapp. 69 sub. 2, mapp. 73 sub. 306 e mapp. 74 sub. 2).**

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 69, Sub. 2, Categoria D7, Graffato 70/303 73/306 74/2.

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

Destinazione urbanistica: Si è verificato che le aree identificate al Fg. 18 mappali 69, 70, 73 e 74 sono inserite nello strumento urbanistico vigente del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) come:

- **ZONA "D1" COMPLETAMENTO/INDUSTRIALE** (individua le aree destinate all'insediamento di attività produttive interessate o da zona di completamento o da piani attuativi approvati prima dell'entrata in vigore del presente PGT); tali aree sono normate dall'art. 16 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole (P.G.T.) del Comune di Castelbelforte.



- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano 1

Unità immobiliare a destinazione residenziale (**mappale 70 sub. 304**) compresa in fabbricato sviluppato su due piani localizzata a piano primo, e raggiungibile con due scale esterne, comprendente: cucina, tre camere, un ripostiglio e un servizio igienico con antibagno. All'u.i. si accede anche da una seconda scala esterna a chiocciola che arriva ad un altro ballatoio dove è presente un portoncino dal quale si accede direttamente ad una delle camere dell'u.i..

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 70, Sub. 304, Categoria A2.

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

Destinazione urbanistica: Si è verificato che l'area identificata al Fg. 18 mappale 70 è inserita nello strumento urbanistico vigente del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) come:

- ZONA "D1" COMPLETAMENTO/INDUSTRIALE (individua le aree destinate all'insediamento di attività produttive interessate o da zona di completamento o da piani attuativi approvati prima dell'entrata in vigore del presente PGT); tale area è normata dall'art. 16 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole (P.G.T.) del Comune di Castelbelforte.

- **Bene N° 3** - Complesso aziendale ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36, piano T-1

- **FABBRICATO "A" Scarico risone con tettoia (mappale 155 sub. 3):** capannone adibito allo scarico risone, costituito da un grande locale e da altri due locali ai lati, con annessa tettoia (chiusa); posizionati superiormente alla zona scarico risone vi sono due silos di stoccaggio.

- **FABBRICATO "B" magazzino semi-lavorati (mappale 155 sub. 3):** magazzino di forma planimetrica rettangolare ad uso deposito, costituito da un unico ampio locale a piano terra.

- **FABBRICATO "C" ripostiglio (mappale 155 sub. 3):** corpo di fabbrica sviluppato su due piani fuori terra ad uso deposito attrezzi e materiali vari, costituito da due locali, uno a piano terra e uno a piano primo; i due piani sono collegati da una scala interna in ferro a due rampe.

- **Filtri polvere "D":**

- **Silos "E":** n° 4 silos di stoccaggio per il riso.

- **Area cortiva "F" (mapp. 155 sub. 3).**

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 155, Sub. 3, Categoria D7.

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

Destinazione urbanistica: Si è verificato che l'area identificata al Fg. 18 mappale 155 è inserita nello strumento urbanistico vigente del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) come:

- ZONA "D1" COMPLETAMENTO/INDUSTRIALE (individua le aree destinate all'insediamento di attività produttive interessate o da zona di completamento o da piani attuativi approvati prima dell'entrata in vigore del presente PGT); tale area è normata dall'art. 16 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole (P.G.T.) del Comune di Castelbelforte.



- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano T-1-2

Unità immobiliare a destinazione residenziale (**Fg. 18 mappale 71 sub. 303**) in un fabbricato sviluppato su tre piani fuori terra e con piccola porzione seminterrata, comprendente: locale ingresso-vano scala a piano terra; cucina-soggiorno con balcone, antibagno, bagno e lavanderia a piano primo, due camere con relativo guardaroba, disimpegno, disbrigo e un bagno a piano sottotetto. L'accesso all'u.i. avviene da un ingresso a piano terra (mappale 71 sub. 302 B.C.N.C.) comune anche all'u.i. di cui al mappale 71 sub. 304 (Bene 5).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 71, Sub. 303, Categoria A2.

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

Destinazione urbanistica: Si è verificato che l'area identificata al Fg. 18 mappale 71 è inserita nello strumento urbanistico vigente del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) come:

- ZONA "D1" COMPLETAMENTO/INDUSTRIALE (individua le aree destinate all'insediamento di attività produttive interessate o da zona di completamento o da piani attuativi approvati prima dell'entrata in vigore del presente PGT); tale area è normata dall'art. 16 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole (P.G.T.) del Comune di Castelbelforte.

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano T

Unità immobiliare a destinazione residenziale (**Fg. 18 mappale 71 sub. 304**) in un fabbricato sviluppato su tre piani fuori terra e con piccola porzione seminterrata, localizzata a piano terra e comprendente: pranzo-soggiorno, due disbrighi, bagno, lavanderia e camera; l'accesso all'u.i. avviene da un ingresso a piano terra (mappale 71 sub. 302 B.C.N.C.) comune anche all'u.i. di cui al mappale 71 sub. 303 (Bene 4).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 71, Sub. 304, Categoria A2.

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

Destinazione urbanistica: Vedasi quanto scritto relativamente al Bene 4.

- **Bene N° 6** - Cantina ubicata a Castelbelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano S1

Unità immobiliare (**Fg. 18 mappale 71 sub. 305**) costituita da vano cantina-locale tecnico localizzato al piano seminterrato sottostante l'u.i. di cui al Bene 5, con accesso dall'area cortiva di cui al mappale 69 sub. 2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 71, Sub. 305, Categoria C2.

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

Destinazione urbanistica: Vedasi quanto scritto relativamente al Bene 4.

Prezzo base d'asta: € 1.200.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 174/2020 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.200.000,00

Bene N° 1 - Complesso aziendale			
Ubicazione:	Castelforte (MN) - Via Colonna n. 36, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Complesso aziendale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 69, Sub. 2, Categoria D7, Graffato 70/303 73/306 74/2 - Fabb. "A" lavorazione riso - Fabb. "B" uffici - Fabb. "C" zona scarico risone - Fabb. "D" ripostiglio - Officina - Fabb. "C" cabina ENEL - Filtri polvere "F" - Pesa "G" - Silos "H"	Superficie	888,22 mq. (utile) 1.029,07 mq. (convenzionale)
Pertinenze	Area cortiva "I"	Superficie	2.110,00 mq. (reale) 211,00 mq. (convenzionale)
Stato conservativo:	Sufficiente.		
Descrizione:	- FABBRICATO "A" Lavorazione riso (mappale 69 sub. 2): capannone adibito alla lavorazione del riso, di forma planimetrica pressoché rettangolare, sviluppato su due piani fuori terra e localizzato a nord-est dell'area cortiva comune al compendio aziendale (mappali 69 sub. 2 e 73 sub. 306). Il corpo di fabbrica è costituito a piano terra da tre ampi locali, il primo adibito a magazzino riso, il secondo adibito al selezionamento del riso ed il terzo adibito a zona lavorazione, da un locale motori, da un locale spogliatoio, da un locale doccia e da un servizio igienico; a piano primo è costituito da due locali entrambi adibiti a zona lavorazione riso, da un locale deposito ricambi, da un locale compressori e da un locale coclea. Sul fronte longitudinale sud del fabbricato vi è una tettoia di carico con una scala di sicurezza in posizione centrale. - FABBRICATO "B" Uffici (mappale 70 sub. 303): locali posti a piano terra in altro edificio e precisamente: un ingresso, un corridoio, un antibagno, due servizi igienici e quattro locali utilizzati come uffici. - FABBRICATO "C" Zona scarico risone (mappale 73 sub. 306): struttura coperta ubicata all'estremità est dell'area cortiva comune al compendio aziendale, in adiacenza ad altro corpo di fabbrica di cui al mappale 155 sub. 3 (Bene 3). - FABBRICATO "D" Ripostiglio - Officina (mappale 73 sub. 306): fabbricato edificato su un solo piano, in adiacenza ad altra u.i. di cui al mappale 155 sub. 3 (Bene 3). L'edificio è costituito da: un locale officina, un ripostiglio, un secondo locale con comandi-pesa e un servizio igienico; è presente inoltre un locale a piano primo su struttura soppalcata. - FABBRICATO "E" Cabina ENEL (mappale 73 sub. 306): piccolo fabbricato adibito a cabina elettrica, insistente sull'area cortiva comune, al servizio dell'attività produttiva della riseria. - Filtri polvere "F": - Pesa "G" - Silos "H": n° 4 silos di stoccaggio per il riso. - Area cortiva "I" (mapp. 69 sub. 2, mapp. 73 sub. 306 e mapp. 74 sub. 2)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'u.i. risulta libera.		



Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Castelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 70, Sub. 304, Categoria A2	Superficie	100,61 mq. (utile) 112,43 mq (convenzionale)
Pertinenze		Superficie	
Stato conservativo:	Sufficiente.		
Descrizione:	Unità immobiliare a destinazione residenziale (mappale 70 sub. 304) compresa in fabbricato sviluppato su due piani, localizzata a piano primo, e raggiungibile con due scale esterne, comprendente: cucina, tre camere, un ripostiglio e un servizio igienico con antibagno. All'u.i. si accede anche da una seconda scala esterna a chiocciola che arriva ad un altro ballatoio dove è presente un portoncino dal quale si accede direttamente ad una delle camere dell'u.i..		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'u.i. risulta occupato da un esecutato.		

Bene N° 3 - Complesso aziendale			
Ubicazione:	Castelforte (MN) - Via Colonna n. 36, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Complesso aziendale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 155, Sub. 3, Categoria D7 - Fabb. "A" scarico risone con tettoia - Fabb. "B" magazzino semi-lavorati - Fabb. "C" ripostiglio - Filtri polvere "D" - Silos "E"	Superficie	660,24 mq. (utile) 683,99 mq (convenzionale)
Pertinenze	- Area cortiva "F"	Superficie	1.257,00 mq. (reale) 125,70 mq. (convenzionale)
Stato conservativo:	Sufficiente.		
Descrizione:	- FABBRICATO "A" Scarico risone con tettoia (mappale 155 sub. 3): capannone adibito allo scarico risone con annessa tettoia costituito da un grande locale e da altri due locali ai lati, con annessa una tettoia (chiusa); posizionati superiormente alla zona scarico risone vi sono due silos di stoccaggio. - FABBRICATO "B" magazzino semi-lavorati (mappale 155 sub. 3): magazzino di forma planimetrica rettangolare ad uso deposito, costituito da un unico ampio locale a piano terra. - FABBRICATO "C" ripostiglio (mappale 155 sub. 3): corpo di fabbrica sviluppato su due piani fuori terra ad uso deposito attrezzi e materiali vari, costituito da due locali, uno a piano terra e uno a piano primo; i due piani sono collegati da una scala interna in ferro a due rampe. - Filtri polvere "D": - Silos "E": n° 4 silos di stoccaggio per il riso. - Area cortiva "F" (mapp. 155 sub. 3).		



Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'u.i. risulta libera.

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Castelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 71, Sub. 303, Categoria A2	Superficie	197,68 mq. (utile) 214,68 mq (convenzionale)
Pertinenze		Superficie	
Stato conservativo:	Buono.		
Descrizione:	Unità immobiliare a destinazione residenziale (Fg. 18 mappale 71 sub. 303) in un fabbricato sviluppato su tre piani fuori terra, con piccola porzione seminterrata, comprendente: locale ingresso-vano scala a piano terra; cucina-soggiorno con balcone, antibagno, bagno e lavanderia a piano primo, due camere con relativo guardaroba, disimpegno, disbrigo e un bagno a piano sottotetto. L'accesso all'u.i. avviene da un ingresso a piano terra (mappale 71 sub. 302 B.C.N.C.) comune anche all'u.i. di cui al mappale 71 sub. 304 (Bene 5).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'u.i. risulta occupata da un esecutato e da terzo soggetto con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 5 - Appartamento			
Ubicazione:	Castelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 71, Sub. 304, Categoria A2	Superficie	77,85 mq. (utile) 94,75 mq (convenzionale)
Pertinenze		Superficie	
Stato conservativo:	Buono.		
Descrizione:	Unità immobiliare a destinazione residenziale (Fg. 18 mappale 71 sub. 304) in un fabbricato sviluppato su tre piani fuori terra, con piccola porzione seminterrata, localizzata a piano terra e comprendente: pranzo-soggiorno, due disbrighi, bagno, lavanderia e camera; l'accesso all'u.i. avviene da un ingresso a piano terra (mappale 71 sub. 302 B.C.N.C.) comune anche all'u.i. di cui al mappale 71 sub. 303 (Bene 4).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'u.i. risulta occupata da un esecutato e da terzo soggetto con contratto di locazione opponibile		



Bene N° 6 - Cantina			
Ubicazione:	Castelforte (MN) - Via Colonna n. 36 A, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 71, Sub. 305, Categoria C2	Superficie	15,42 mq. (utile) 3,09 mq (convenzionale)
Pertinenze		Superficie	
Stato conservativo:	Sostanziale abbandono.		
Descrizione:	Unità immobiliare (Fg. 18 mappale 71 sub. 305) costituita da vano cantina-locale tecnico localizzato al piano seminterrato sottostante l'u.i. di cui al Bene 5, con accesso dall'area cortiva di cui al mappale 69 sub. 2.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'u.i. risulta utilizzata da un esecutato in quanto al suo interno sono presenti gli impianti a servizio delle u.i. residenziali di cui ai Beni 3 e 4		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - COMPLESSO AZIENDALE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36,
PIANO T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario

Iscritta a Mantova il 18/11/2011

Reg. gen. 14082 - Reg. part. 2635

Quota: 1/1

Importo: € 1.870.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.100.000,00

Percentuale interessi: 5,60 %

Rogante: notaio Luca Lubrano di Ricco

Data: 17/11/2011

N° repertorio: 53803

N° raccolta: 15861

Formalità a carico della procedura

NOTA: La suddetta formalità risulta a carico dei soggetti eseguiti e precisamente:

- di **** Omissis **** in piena proprietà per la quota di 12/18 e di **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** in piena proprietà per la quota di 2/18 ciascuno, dei beni di cui all'u.i. Fg. 18 ex mapp. 69, 70 sub. 2, 70 sub. 301, 73 sub. 1, 73 sub. 2, 73 sub. 3, 73 sub. 301, 73 sub. 302, 73 sub. 303, 73 sub. 304 e 74 (ora mapp. 69 sub. 2 graffato al mapp. 70 sub. 303, mapp. 73 sub. 306 e mapp. 74 sub. 2, nonchè mapp. 70 sub. 304 - Bene 2)

nonché:

- di **** Omissis **** in piena proprietà per la quota di 1/1 dei beni censiti catastalmente all'allora Fg. 18 mapp. 155 sub. 1 e 155 sub. 2 (ora Fg. 18 mapp. 155 sub. 3 - Bene 3);
- di **** Omissis **** e di **** Omissis **** in piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dei beni censiti catastalmente al Fg. 18 mapp. 71 sub. 303 (Bene 4) e mapp. 71 sub. 304 (Bene 5)
- a carico di altro soggetto terzo per altro bene non oggetto di pignoramento.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Apertura di credito

Iscritta a Mantova il 05/12/2014

Reg. gen. 11414 - Reg. part. 1537

Quota: 1/1

Importo: € 2.550.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.500.000,00

Percentuale interessi: 5,09 %



Rogante: notaio Luca Lubrano di Ricco

Data: 03/12/2014

N° repertorio: 55854

N° raccolta: 17326

Formalità a carico della procedura

NOTA: La suddetta formalità risulta a carico dei soggetti esegutati e precisamente:

- di **** Omissis **** in piena proprietà per la quota di 12/18 e di **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** in piena proprietà per la quota di 2/18 ciascuno, dei beni di cui all'u.i. Fg. 18 ex mapp. 69 sub. 1, 70 sub. 2, 70 sub. 301, 73 sub. 1, 73 sub. 2, 73 sub. 3, 73 sub. 301, 73 sub. 302, 73 sub. 303, 73 sub. 304 e 74 (ora mapp. 69 sub. 2 graffato al mapp. 70 sub. 303, mapp. 73 sub. 306 e mapp. 74 sub. 2 (Bene 1), nonchè mapp. 70 sub. 304 - Bene 2)

nonché:

- di **** Omissis **** in piena proprietà per la quota di 1/1 del bene censito catastalmente al Fg. 18 mapp. 155 sub. 3 (Bene 3);
- di **** Omissis **** e **** Omissis **** in piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dei beni censiti catastalmente al Fg. 18 mappale 71 sub. 303 (Bene 4) e mappale 71 sub. 304 (Bene 5);
- carico di altri soggetti terzi per altri beni non oggetto di pignoramento.

• **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione

Iscritta a Mantova il 30/11/2018

Reg. gen. 15842 - Reg. part. 2215

Quota: 1/1

Importo: € 154.287,58

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 77.143,79

Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione

Data: 28/11/2018

N° repertorio: 1585/6418

Formalità a carico della procedura

NOTA: La suddetta formalità risulta a carico del soggetto esegutato **** Omissis **** e più precisamente:

- per la quota di 12/18 in piena proprietà dei beni censiti catastalmente al Fg. 18 ex mapp. 69 sub. 1 graffato al mapp. 70 sub. 302, mapp. 73 sub. 305 e mapp. 74 sub. 1 (ora mapp. 69 sub. 2 graffato a mapp. 70 sub. 303, mapp. 73 sub. 306 e mapp. 74 sub. 2 - Bene 1, nonchè mapp. 70 sub. 304);
- per la quota di 1/1 in piena proprietà del bene censito catastalmente al Fg. 18 mapp. 155 sub. 3 (Bene 3);
- per la quota di 1/2 in piena proprietà dei beni censiti catastalmente al Fg. 18 mapp. 71 sub. 303 (Bene 4) e mapp. 71 sub. 304 (Bene 5).



- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritta a Mantova il 13/03/2019

Reg. gen. 3111 - Reg. part. 384

Quota: 1/1

Importo: € 42.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 30.589,87

Rogante: Tribunale di Mantova

Data: 06/09/2018

N° repertorio: 2996

Formalità a carico della procedura

NOTA: La suddetta formalità risulta a carico del soggetto esecutato **** Omissis **** e più precisamente:

- per la quota di 2/18 in piena proprietà dei beni censiti catastalmente al Fg. 18 ex mapp. 69 sub. 1 graffato al mapp. 70 sub. 302, mapp. 73 sub. 305 e mapp. 74 sub. 1 (ora mapp. 69 sub. 2 graffato al mapp. 70 sub. 303, mapp. 73 sub. 306 e mapp. 74 sub. 2 - Bene 1, nonchè mapp. 70 sub. 304);
- per la quota di 1/2 in piena proprietà dei beni censiti catastalmente al Fg. 18 mapp. 71 sub. 303 (Bene 4) e mapp. 71 sub. 304 (Bene 5).

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritta a Mantova il 24/10/2019

Reg. gen. 13127 - Reg. part. 1959

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 300.000,00

Rogante: Tribunale di Mantova

Data: 08/10/2019

N° repertorio: 1184

Formalità a carico della procedura

NOTA: La suddetta formalità risulta a carico di un solo soggetto esecutato e precisamente:

- di **** Omissis **** in piena proprietà per la quota di 12/18 dei beni siti in Comune di Castelforte (MN), censiti catastalmente al Fg. 18 ex mapp. 69 sub. 1 graffato al mapp. 70 sub. 302, mapp. 73 sub. 305 e mapp. 74 sub. 1 (ora mapp. 69 sub. 2 graffato al mapp. 70 sub. 303, mapp. 73 sub. 306 e mapp. 74 sub. 2, nonchè mapp. 70 sub. 304 - Bene 2)
- nonché:
- per la piena proprietà del bene in Comune di Castelforte (MN), censito catastalmente al Fg. 18 mapp. 155 sub. 3 (Bene 3);
 - per la quota di 1/2 in piena proprietà dei beni siti in Comune di Castelforte (MN), censiti catastalmente al Fg. 18 mapp. 71 sub. 303 (Bene 4) e mapp. 71 sub. 304 (Bene 5).



- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritta a Mantova il 01/06/2020

Reg. gen. 4779 - Reg. part. 751

Quota: 1/1

Importo: € 35.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 25.785,11

Rogante: Tribunale di Mantova

Data: 09/07/2019

N° repertorio: 2054

Formalità a carico della procedura

NOTA: La suddetta formalità riguarda un solo soggetto esecutato e precisamente **** Omissis **** in piena proprietà per la quota di 2/18 dei beni siti in Comune di Castelforte (MN), censiti catastalmente al Fg. 18 mapp. 69 graffato al mapp. 70 sub. 302, mapp. 73 sub. 305 e mapp. 74 sub. 1 (ora mapp. 69 sub. 2 graffato al mapp. 70 sub. 303, mapp. 73 sub. 306 e mapp. 74 sub. 2 - Bene 1), nonché di altro bene non oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Mantova il 19/10/2020

Reg. gen. 10495 - Reg. part. 7220

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario

Iscritta a Mantova il 18/11/2011

Reg. gen. 14082 - Reg. part. 2635

Quota: 1/1

Importo: € 1.870.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.100.000,00

Percentuale interessi: 5,60 %



Rogante: notaio Luca Lubrano di Ricco
Data: 17/11/2011
N° repertorio: 53803
N° raccolta: 15861
Formalità a carico della procedura
NOTA: Vedi quanto indicato relativamente al Bene 1.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Apertura di credito

Iscritta a Mantova il 05/12/2014
Reg. gen. 11414 - Reg. part. 1537
Quota: 1/1
Importo: € 2.550.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.500.000,00
Percentuale interessi: 5,09 %
Rogante: notaio Luca Lubrano di Ricco
Data: 03/12/2014
N° repertorio: 55854
N° raccolta: 17326
Formalità a carico della procedura
NOTA: Vedi quanto indicato relativamente al Bene 1.

- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione

Iscritta a Mantova il 30/11/2018
Reg. gen. 15842 - Reg. part. 2215
Quota: 1/1
Importo: € 154.287,58
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 77.143,79
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione
Data: 28/11/2018
N° repertorio: 1585/6418
Formalità a carico della procedura
NOTA: Vedi quanto indicato relativamente al Bene 1.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritta a Mantova il 13/03/2019
Reg. gen. 3111 - Reg. part. 384
Quota: 1/1
Importo: € 42.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 30.589,87
Rogante: Tribunale di Mantova
Data: 06/09/2018
N° repertorio: 2996
Formalità a carico della procedura
NOTA: Vedi quanto indicato relativamente al Bene 1.



- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritta a Mantova il 24/10/2019
 Reg. gen. 13127 - Reg. part. 1959
 Quota: 1/1
 Importo: € 300.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 300.000,00
 Rogante: Tribunale di Mantova
 Data: 08/10/2019
 N° repertorio: 1184
 Formalità a carico della procedura
NOTA: Vedi quanto indicato relativamente al Bene 1.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritta a Mantova il 01/06/2020
 Reg. gen. 4779 - Reg. part. 751
 Quota: 1/1
 Importo: € 35.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 25.785,11
 Rogante: Tribunale di Mantova
 Data: 09/07/2019
 N° repertorio: 2054
 Formalità a carico della procedura
NOTA: Vedi quanto indicato relativamente al Bene 1.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
 Trascritto a Mantova il 19/10/2020
 Reg. gen. 10495 - Reg. part. 7220
 Quota: 1/1
 A favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO Soc. Cooperativa per Azioni
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritta a Mantova il 18/11/2011
Reg. gen. 14082 - Reg. part. 2635
Quota: 1/1
Importo: € 1.870.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.100.000,00
Percentuale interessi: 5,60 %
Rogante: notaio Luca Lubrano di Ricco
Data: 17/11/2011
N° repertorio: 53803
N° raccolta: 15861
Formalità a carico della procedura
NOTA: Vedi quanto indicato relativamente al Bene 1.
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Apertura di credito
Iscritta a Mantova il 05/12/2014
Reg. gen. 11414 - Reg. part. 1537
Quota: 1/1
Importo: € 2.550.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.500.000,00
Percentuale interessi: 5,09 %
Rogante: notaio Luca Lubrano di Ricco
Data: 03/12/2014
N° repertorio: 55854
N° raccolta: 17326
Formalità a carico della procedura
NOTA: Vedi quanto indicato relativamente al Bene 1.
- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione
Iscritta a Mantova il 30/11/2018
Reg. gen. 15842 - Reg. part. 2215
Quota: 1/1
Importo: € 154.287,58
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 77.143,79
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione
Data: 28/11/2018
N° repertorio: 1585/6418
Formalità a carico della procedura
NOTA: Vedi quanto indicato relativamente al Bene 1.



- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritta a Mantova il 24/10/2019
Reg. gen. 13127 - Reg. part. 1959
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 300.000,00
Rogante: Tribunale di Mantova
Data: 08/10/2019
N° repertorio: 1184
Formalità a carico della procedura
NOTA: Vedi quanto indicato relativamente al Bene 1.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Mantova il 19/10/2020
Reg. gen. 10495 - Reg. part. 7220
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO T-1-2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di Mutuo Fondiario
Iscritta a Mantova il 29/08/2003
Reg. gen. 12507 - Reg. part. 2994
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 150.000,00
Percentuale interessi: 3,65 %
Rogante: notaio Andrea Finadri
Data: 30/07/2003
N° repertorio: 28257
N° raccolta: 12013
Formalità a carico della procedura



NOTA: La suddetta formalità riguarda due soggetti eseguiti e precisamente:
di **** Omissis **** e **** Omissis **** in piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno del bene
sito in Comune di Castelbelforte (MN), censito catastalmente all'allora Fg. 18 mapp. 71 sub.
301 (con Variazione catastale per ristrutturazione e diversa distribuzione degli spazi interni
del 14.10.2010; il mapp. 71 sub. 301 generava gli attuali mapp. 71 sub. 303 (Bene 4), il mapp.
71 sub. 304 (Bene 5) e il mapp. 71 sub. 302 B.C.N.C..

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario

Iscritta a Mantova il 18/11/2011

Reg. gen. 14082 - Reg. part. 2635

Quota: 1/1

Importo: € 1.870.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.100.000,00

Percentuale interessi: 5,60 %

Rogante: notaio Luca Lubrano di Ricco

Data: 17/11/2011

N° repertorio: 53803

N° raccolta: 15861

Formalità a carico della procedura

NOTA: Vedi quanto indicato relativamente al Bene 1.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Apertura di credito

Iscritta a Mantova il 05/12/2014

Reg. gen. 11414 - Reg. part. 1537

Quota: 1/1

Importo: € 2.550.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.500.000,00

Percentuale interessi: 5,09 %

Rogante: notaio Luca Lubrano di Ricco

Data: 03/12/2014

N° repertorio: 55854

N° raccolta: 17326

Formalità a carico della procedura

NOTA: Vedi quanto indicato relativamente al Bene 1.

- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione

Iscritta a Mantova il 30/11/2018

Reg. gen. 15842 - Reg. part. 2215

Quota: 1/1

Importo: € 154.287,58

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



Contro **** Omissis ****
Capitale: € 77.143,79
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione
Data: 28/11/2018
N° repertorio: 1585/6418
Formalità a carico della procedura
NOTA: Vedi quanto indicato relativamente al Bene 1.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritta a Mantova il 13/03/2019
Reg. gen. 3111 - Reg. part. 384
Quota: 1/1
Importo: € 42.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 30.589,87
Rogante: Tribunale di Mantova
Data: 06/09/2018
N° repertorio: 2996
Formalità a carico della procedura
NOTA: Vedi quanto indicato relativamente al Bene 1.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritta a Mantova il 24/10/2019
Reg. gen. 13127 - Reg. part. 1959
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 300.000,00
Rogante: Tribunale di Mantova
Data: 08/10/2019
N° repertorio: 1184
Formalità a carico della procedura
NOTA: Vedi quanto indicato relativamente al Bene 1.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Mantova il 19/10/2020
Reg. gen. 10495 - Reg. part. 7220
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di Mutuo Fondiario

Iscritta a Mantova il 29/08/2003

Reg. gen. 12507 - Reg. part. 2994

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 150.000,00

Percentuale interessi: 3,65 %

Rogante: notaio Andrea Finadri

Data: 30/07/2003

N° repertorio: 28257

N° raccolta: 12013

Formalità a carico della procedura

NOTA: La suddetta formalità riguarda due soggetti eseguiti e precisamente:

di **** Omissis **** e **** Omissis **** in piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno del bene sito in Comune di Castelbelforte (MN), censito catastalmente all'allora Fg. 18 mapp. 71 sub. 301 (con Variazione catastale per ristrutturazione e diversa distribuzione degli spazi interni del 14.10.2010; il mapp. 71 sub. 301 generava gli attuali mapp. 71 sub. 303 (Bene 4), il mapp. 71 sub. 304 (Bene 5) e il mapp. 71 sub. 302 B.C.N.C..

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario

Iscritta a Mantova il 18/11/2011

Reg. gen. 14082 - Reg. part. 2635

Quota: 1/1

Importo: € 1.870.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.100.000,00

Percentuale interessi: 5,60 %

Rogante: notaio Luca Lubrano di Ricco

Data: 17/11/2011

N° repertorio: 53803

N° raccolta: 15861

Formalità a carico della procedura

NOTA: Vedi quanto indicato relativamente al Bene 1.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Apertura di credito

Iscritta a Mantova il 05/12/2014

Reg. gen. 11414 - Reg. part. 1537

Quota: 1/1

Importo: € 2.550.000,00

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

Contro **** Omissis ****



Capitale: € 1.500.000,00
Percentuale interessi: 5,09 %
Rogante: notaio Luca Lubrano di Ricco
Data: 03/12/2014
N° repertorio: 55854
N° raccolta: 17326
Formalità a carico della procedura
NOTA: Vedi quanto indicato relativamente al Bene 1.

- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione

Iscritta a Mantova il 30/11/2018
Reg. gen. 15842 - Reg. part. 2215
Quota: 1/1
Importo: € 154.287,58
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 77.143,79
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione
Data: 28/11/2018
N° repertorio: 1585/6418
Formalità a carico della procedura
NOTA: Vedi quanto indicato relativamente al Bene 1.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritta a Mantova il 13/03/2019
Reg. gen. 3111 - Reg. part. 384
Quota: 1/1
Importo: € 42.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 30.589,87
Rogante: Tribunale di Mantova
Data: 06/09/2018
N° repertorio: 2996
Formalità a carico della procedura
NOTA: Vedi quanto indicato relativamente al Bene 1.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritta a Mantova il 24/10/2019
Reg. gen. 13127 - Reg. part. 1959
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 300.000,00
Rogante: Tribunale di Mantova
Data: 08/10/2019
N° repertorio: 1184
Formalità a carico della procedura
NOTA: Vedi quanto indicato relativamente al Bene 1.



Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Mantova il 19/10/2020

Reg. gen. 10495 - Reg. part. 7220

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 6 - CANTINA UBICATA A CASTELBELFORTE (MN) - VIA COLONNA N. 36 A, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di Mutuo Fondiario

Iscritta a Mantova il 29/08/2003

Reg. gen. 12507 - Reg. part. 2994

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 150.000,00

Percentuale interessi: 3,65 %

Rogante: notaio Andrea Finadri

Data: 30/07/2003

N° repertorio: 28257

N° raccolta: 12013

Formalità a carico della procedura

NOTA: La suddetta formalità riguarda due soggetti eseguiti e precisamente:

di **** Omissis **** e **** Omissis **** in piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno del bene sito in Comune di Castelforte (MN), censito catastalmente all'allora Fg. 18 mapp. 71 sub. 301 (con Variazione catastale per ristrutturazione e diversa distribuzione degli spazi interni del 14.10.2010; il mapp. 71 sub. 301 generava gli attuali mapp. 71 sub. 303 (Bene 4), il mapp. 71 sub. 304 (Bene 5) e il mapp. 71 sub. 302 B.C.N.C..

Variazione catastale per la costituzione della nuova u.i. censita catastalmente al Fg. 18 mapp. 71 sub. 305 cat. C/2 (Prot. n° MN0040677 in atti dal 23.09.2021 - registrazione cantina mai accatastata n° 467.1/2021) presentata dal sottoscritto Esperto Estimatore.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario

Iscritta a Mantova il 18/11/2011

Reg. gen. 14082 - Reg. part. 2635

Quota: 1/1

Importo: € 1.870.000,00



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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.100.000,00

Percentuale interessi: 5,60 %

Rogante: notaio Luca Lubrano di Ricco

Data: 17/11/2011

N° repertorio: 53803

N° raccolta: 15861

Formalità a carico della procedura

NOTA: Vedi quanto indicato relativamente al Bene 1.

Variazione catastale per la costituzione della nuova u.i. censita catastalmente al Fg. 18 mapp. 71 sub. 305 cat. C/2 (Prot. n° MN0040677 in atti dal 23.09.2021 - registrazione cantina mai accatastata n° 467.1/2021) presentata dal sottoscritto Esperto Estimatore.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Apertura di credito

Iscritta a Mantova il 05/12/2014

Reg. gen. 11414 - Reg. part. 1537

Quota: 1/1

Importo: € 2.550.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.500.000,00

Percentuale interessi: 5,09 %

Rogante: notaio Luca Lubrano di Ricco

Data: 03/12/2014

N° repertorio: 55854

N° raccolta: 17326

Formalità a carico della procedura

NOTA: Vedi quanto indicato relativamente al Bene 1.

Variazione catastale per la costituzione della nuova u.i. censita catastalmente al Fg. 18 mapp. 71 sub. 305 cat. C/2 (Prot. n° MN0040677 in atti dal 23.09.2021 - registrazione cantina mai accatastata n° 467.1/2021) presentata dal sottoscritto Esperto Estimatore.

- **Ipoteca Legale** derivante da Ipotecca Conc. Amministrativa / Riscossione

Iscritta a Mantova il 30/11/2018

Reg. gen. 15842 - Reg. part. 2215

Quota: 1/1

Importo: € 154.287,58

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 77.143,79

Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione

Data: 28/11/2018

N° repertorio: 1585/6418

Formalità a carico della procedura

NOTA: Vedi quanto indicato relativamente al Bene 1.

Variazione catastale per la costituzione della nuova u.i. censita catastalmente al Fg. 18 mapp. 71 sub. 305 cat. C/2 (Prot. n° MN0040677 in atti dal 23.09.2021 - registrazione cantina mai accatastata n° 467.1/2021) presentata dal sottoscritto Esperto Estimatore.



- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritta a Mantova il 13/03/2019

Reg. gen. 3111 - Reg. part. 384

Quota: 1/1

Importo: € 42.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 30.589,87

Rogante: Tribunale di Mantova

Data: 06/09/2018

N° repertorio: 2996

Formalità a carico della procedura

NOTA: Vedi quanto indicato relativamente al Bene 1.

Variatione catastale per la costituzione della nuova u.i. censita catastalmente al Fg. 18 mapp. 71 sub. 305 cat. C/2 (Prot. n° MN0040677 in atti dal 23.09.2021 - registrazione cantina mai accatastata n° 467.1/2021) presentata dal sottoscritto Esperto Estimatore.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritta a Mantova il 24/10/2019

Reg. gen. 13127 - Reg. part. 1959

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 300.000,00

Rogante: Tribunale di Mantova

Data: 08/10/2019

N° repertorio: 1184

Formalità a carico della procedura

NOTA: Vedi quanto indicato relativamente al Bene 1.

Variatione catastale per la costituzione della nuova u.i. censita catastalmente al Fg. 18 mapp. 71 sub. 305 cat. C/2 (Prot. n° MN0040677 in atti dal 23.09.2021 - registrazione cantina mai accatastata n° 467.1/2021) presentata dal sottoscritto Esperto Estimatore.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Mantova il 19/10/2020

Reg. gen. 10495 - Reg. part. 7220

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



TRIBUNALE DI MANTOVA
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare n° 174/2020 R.G.E. promossa da:

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

* * * * *

SIGNOR GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT.SSA FRANCESCA ARRIGONI

* * * * *

AGGIORNAMENTO PERIZIA DI STIMA
datata 29 settembre 2022



A) PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Anna Maria Pacilio, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Mantova al n° 530 ed avente studio professionale a Mantova, in via Dario Tassoni n° 2, in data 2 maggio 2024 riceveva dal Signor Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Francesca Arrigoni, in riferimento alla Perizia di stima datata 29 settembre 2022 relativa alla Procedura di cui sopra, il seguente incarico:

"... a far data dal 30.06.2024, di aggiornare la perizia di stima, quantificando eventuali danni occorsi all'esito della asportazione dei beni (e indicando ove possibile i responsabili) nonché quantificando il canone per occupazione sine titolo dei beni staggiti con la merce di cui in parte motiva ...".

Con la sopramenzionata Ordinanza il Signor Giudice, ed assegnava all'Esperto Estimatore termine sino al 15 ottobre 2024 per la consegna di detta relazione, e mandava al Custode di curare la liberazione dell'area nei termini descritti in parte motiva, e cioè entro il 30 giugno 2024 precisando che:

"... entro tale data dovranno essere asportati anche i beni (bancali di generi alimentari stazionati dallo stesso ████████ nonché beni attualmente in vendita nella procedura fallimentare consistenti in rimanenze di materiali ed imballi con vendita fissata il 06.06.2024) non di pertinenza della procedura ...".

Il sottoscritto Esperto Estimatore procedeva quindi con l'acquisizione dei documenti, ritenuti utili, depositati dal Custode SO.VE.MO. S.r.l. in via telematica.

In data 9 ottobre 2024 il sottoscritto rivolgeva al Signor Giudice un'Istanza di proroga dei termini per il deposito della Relazione peritale, Istanza che veniva accolta con il conseguente rinvio del termine al 25 ottobre 2024.



B) OPERAZIONI PERITALI

Si ritiene necessaria una premessa concernente le circostanze successive al deposito della Perizia di Stima avvenuta il 29 settembre 2022, circostanze relative ai beni oggetto di causa ma preliminari all'incarico ricevuto in data 2 maggio 2024, delle quali il sottoscritto è stato informato dal Custode SO.VE.MO. S.r.l..

In data 24 marzo 2023 il sottoscritto riceveva la richiesta del Custode Giudiziario SO.VE.MO. S.r.l. (*all. n° 1*) di effettuare un accesso congiunto per verificare eventuali danni presenti presso gli immobili facenti parte della [REDACTED], dovuti all'attività di smontaggio e rimozione dei macchinari posti all'interno di alcuni di tali immobili, come si legge nella Relazione di segnalazione della SO.VE.MO. al Signor Giudice dell'Esecuzione in data 20 marzo 2023:

...
"Nel corso di un accesso periodico si sono riscontrati danneggiamenti ai solai di parte del compendio e dovuti allo smontaggio e asporto dei macchinari venduti in sede fallimentare, e danneggiamento a parte dell'impianto elettrico, dovuti sempre alle attività di smontaggio e asporto dei macchinari aggiudicati.
..."

cui seguiva la disposizione del Signor Giudice dell'Esecuzione dott. Andrea Gibelli, sempre in data 24 marzo 2023:

...
" dispone che si provveda a quantificare il danno causato in occasione del prelievo dei macchinari al fine di richiedere poi il risarcimento ai responsabili.
..."

In data 5 aprile 2023 il sottoscritto effettuava un accesso presso gli immobili pignorati in via Colonna n° 36 a Castelbelforte (MN) congiuntamente al Custode Giudiziario SO.VE.MO. S.r.l..

Nel corso del sopralluogo venivano scattate numerose fotografie per documentare lo stato dei luoghi (*all. n° 2*); da tale accertamento emergeva la circostanza che, non essendo ancora completato lo smontaggio e la rimozione di beni e macchinari,



una valutazione dei danni provocati da tali attività sarebbe stata prematura e quindi non opportuna.

Veniva quindi inviata, in data 18 aprile 2023, l'Istanza n° 26 al Signor Giudice dell'Esecuzione, condivisa sia dal sottoscritto che dal Custode Giudiziario, affinché venisse valutata un'eventuale sospensione dell'attività di valutazione degli eventuali danni, oggetto dell'incarico all'Esperto Estimatore, almeno fino al termine dello sgombero dei locali; tale autorizzazione veniva concessa il giorno successivo dal Signor Giudice dell'Esecuzione (*all. ti nn° 3 e 3bis*).

In data 17 agosto 2023 perveniva al sottoscritto la richiesta del Signor Giudice dell'Esecuzione, dott. A. Gibelli, di deposito di una nota concernente l'eventuale revisione della stima degli immobili e precisamente (*all. n° 4*):

...
" Si reputa peraltro opportuno richiedere all'Esperto Estimatore se ravvisi o meno la necessità di rivedere la stima per quanto evidenziato dalla difesa di [REDACTED]
[REDACTED] in Memoria 12.06.2023.

P.Q.M.

Rinvia all'Udienza del 10.10.2023 alle ore 10 con termine sino al 30.09.2023 all'Esperto Estimatore per il deposito di brevi note.
..."

In data 22 agosto 2023 il sottoscritto depositava la nota richiesta (*all. n° 5*) ribadendo il proprio convincimento concernente:

"... l'impossibilità di effettuare una stima puntuale del nuovo valore degli immobili, ma, eventualmente, solo una stima approssimativa sulla base di un minor valore da attribuirsi agli immobili stessi in relazione ad ipotetici (ma probabili) danni derivanti dalla asportazione dei residui beni mobili ...".

In data 10 ottobre 2023 il Signor Giudice chiedeva al Custode, vista la nota del



sottoscritto Esperto Estimatore, di:

...
"relazionare circa l'avvenuto o meno sgombero dei locali in questione atteso che la valutazione dei danni presuppone l'avvenuta completa asportazione dei beni mobili.
..."

Il giorno successivo il Custode Giudiziario comunicava che le attività di asporto dei beni mobili, venduti nell'ambito della procedura fallimentare della [REDACTED] a quella data non erano ancora terminati, e che lo stato di fatto, quindi, era pressoché immutato rispetto a quella già visionato con il sottoscritto.

In data 16 aprile 2024 il Signor Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Francesca Arri-goni mandava al Custode di:

...
"relazionare entro il 30.04.2024 ... nonché lo stato dei beni e i tempi concordati per lo sgombero, al fine di poter incaricare l'esperto di aggiornare la valutazione dei beni e riprendere le attività di vendita.
..."

Nella data stabilita dal Signor Giudice, il Custode Giudiziario depositava in Tribunale quanto richiesto; nella relazione si legge in particolare che:

...
"... il signor [REDACTED] per conto della società G. e G. S.r.l., ha dichiarato, altresì, l'impegno della società ad asportare i beni entro il 30.06.2024...".
..."

In data 2 maggio 2024 il sottoscritto riceveva l'incarico in oggetto, descritto in dettaglio nelle Premesse).

In data 27 giugno 2024 il sottoscritto riceveva una comunicazione dall'avv.to G. Rossi, legale di fiducia del Custode Giudiziario, concernente le tempistiche delle operazioni di asporto dei macchinari previste, come dichiarato dal legale di G. e G. S.r.l. "... entro i primi dieci giorni di luglio" (*all. n° 6*).

In data 22 luglio 2024 il sottoscritto effettuava un sopralluogo presso la [REDACTED]



██████ in via Colonna n° 36 a Castelbelforte (MN) per visionare i beni pignorati, in presenza del funzionario IGV che redigeva un sintetico verbale (*all. n° 7*).

Nel corso del sopralluogo venivano scattate numerose fotografie, ritenute dal sottoscritto necessarie per attestare lo stato dei beni (documentazione fotografica: da foto n° 1 a foto n° 171 - *all. n° 8*).

In data 5 agosto 2024 il Custode Giudiziario depositava in Tribunale un ulteriore aggiornamento sullo stato dei beni con relativo repertorio fotografico attestante, in conclusione, quanto segue:

...
"Attualmente rimangono in loco alcune giacenze di magazzino aggiudicate nell'asta fallimentare del 20.06.2024, in parte ritirate dagli aggiudicatari, i due silos piccoli stralciati dall'ing. Pacilio su disposizione del G.E. in data 12.09.2022 posizionati sopra il tunnel "scarico e scarico", alcuni arredamenti di ufficio posti nel locale ufficio e materiali di scarto.
..."

Preso atto di tale circostanza il sottoscritto Esperto Estimatore effettuava un ulteriore e definitivo sopralluogo in data 9 agosto 2024, sempre in presenza del funzionario IGV. Nel corso del sopralluogo veniva redatto un verbale (*all. n° 9*) e venivano scattate alcune fotografie per documentare quanto visionato (*all. n° 10*).

C) AGGIORNAMENTO PERIZIA DI STIMA (DATATA 29 SETTEMBRE 2022)

Per procedere all'aggiornamento richiesto dal Signor Giudice, il sottoscritto, relativamente a quanto visionato nel corso dei sopralluoghi effettuati per constatare lo stato dei luoghi, fa presente di fare preciso riferimento al sopralluogo in data 22 luglio 2024, effettuato a seguito della liberazione del compendio avvenuta non entro il 30 giugno 2024, termine assegnato dal Signor Giudice, bensì entro il 10 luglio successivo.

Nel corso di tale sopralluogo veniva accertata la quasi totale liberazione dei



capannoni nei quali erano precedentemente presenti i beni mobili pignorati dal Fallimento MRC S.r.l., stato di fatto nuovamente confermato nel corso del terzo sopralluogo effettuato in data 9 agosto 2024 (*all. n° 9*), nel corso del quale, però, veniva ancora rilevata la presenza di imballi nel magazzino semi-lavorati (Fabbricato B - Bene 3).

Si fa quindi, come detto, preciso riferimento a quanto visionato nel corso del secondo sopralluogo, come attestato dalla relativa documentazione fotografica e dagli schemi grafici di riferimento (*all. n° 8*), dai quali si evince lo stato di fatto successivo alla liberazione dei beni mobili, in sostanza macchinari e materiali imballati, presenti nel **Fabbricato "A": lavorazione riso - Bene 1**, nel **Fabbricato "A": scarico risone con tettoia - Bene 3** e nel **Fabbricato "B": magazzino semi-lavorati - Bene 3**.

• **C1) FABBRICATO "A": LAVORAZIONE RISO - BENE 1**

Si riporta in sintesi quanto già esposto nella succinta descrizione del lotto redatta contestualmente alla Perizia di stima:

...
 - **FABBRICATO "A" Lavorazione riso (mappale 69 sub. 2):** capannone adibito alla lavorazione del riso, di forma planimetrica pressoché rettangolare, sviluppato su due piani fuori terra e localizzato a nord-est dell'area cortiva comune (mappali 69 sub. 2 e 73 sub. 306). Il corpo di fabbrica è costituito a piano terra da tre ampi locali, il primo adibito a magazzino riso, il secondo adibito al selezionamento del riso ed il terzo adibito a zona lavorazione, da un locale motori, da un locale spogliatoio, da un locale doccia e da un servizio igienico; a piano primo è costituito da due locali entrambi adibiti a zona lavorazione riso, da un locale deposito ricambi, da un locale compressori e da un locale coclea. Sul fronte longitudinale sud del fabbricato vi è una tettoia di carico con una scala di sicurezza in posizione centrale.
 ...".

Si riporta lo schema grafico relativo ai piani terra e primo del corpo di fabbrica, con i locali numerati quali riferimento per le fotografie scattate prima e dopo la liberazione dei locali.





Per meglio comprendere quali danni siano stati arrecati con l'asportazione dei beni mobili si mettono ora a confronto, locale per locale, alcune delle fotografie scattate nel corso dei sopralluoghi effettuati nell'anno 2021, nel corso delle operazioni peritali di stima di cui al Procedimento in corso (da foto n° 1 a foto n° 134, da pag. 8 a pag. 41 dell'All. 1 della Perizia di Stima datata 29.09.2022) con alcune di quelle



scattate nel corso del secondo sopralluogo prima menzionato, effettuato in data 22.07.2024 (all. n° 8).

*** ANNO 2021**

• Esterno



Foto 1



Foto 2

*** ANNO 2024**



Foto 1



Foto 2

• Locale 1



Foto 28/1



Foto 4/1



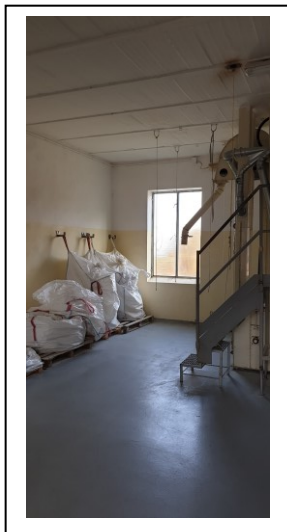


Foto 25/1



Foto 5/1



Foto 26/1



Foto 7/1



Foto 8/1



Foto 27/1

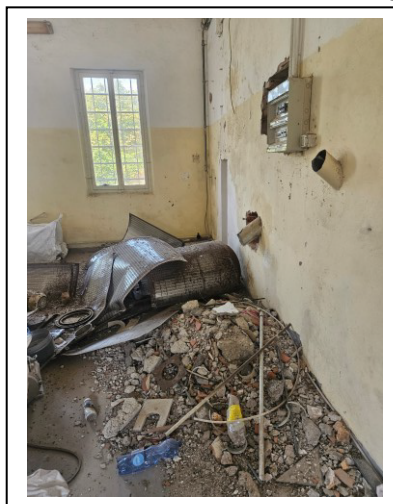


Foto 6/1





Foto 9/1

- **Locale 2**



Foto 32/2



Foto 15/2



Foto 34/2



Foto 17/2

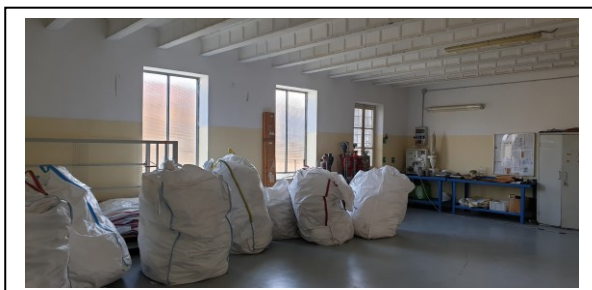


Foto 38/2



Foto 16/2



- **Locale 3**



Foto
48/3



Foto 21/3

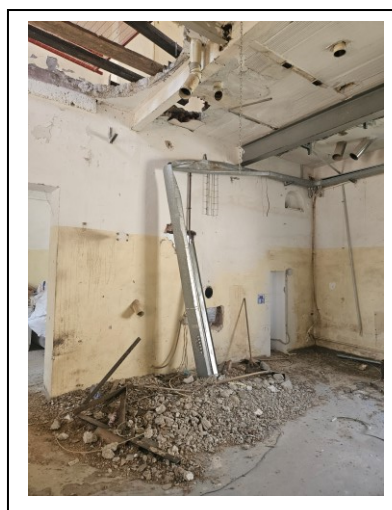


Foto
32/3

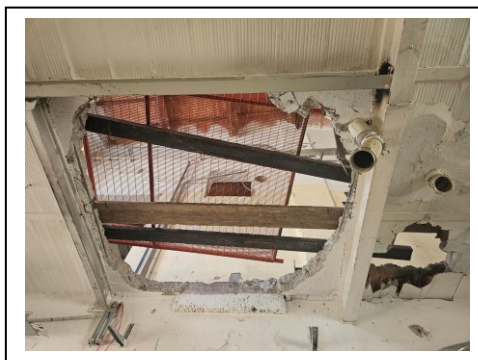


Foto 24/3





Foto 43/3



Foto 23/3

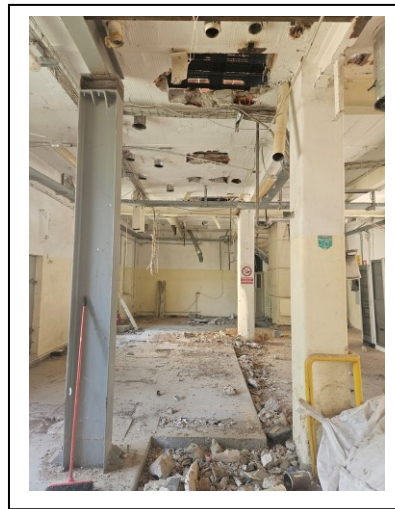


Foto
29/3

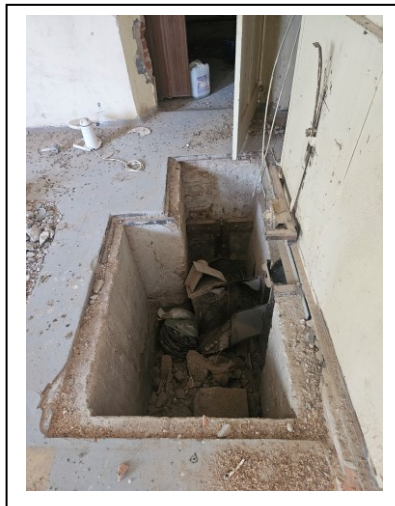


Foto
48/3





Foto
49/3

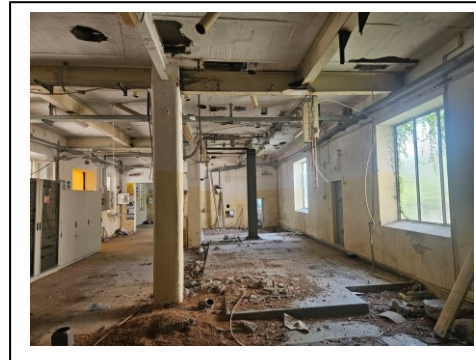


Foto 44/3

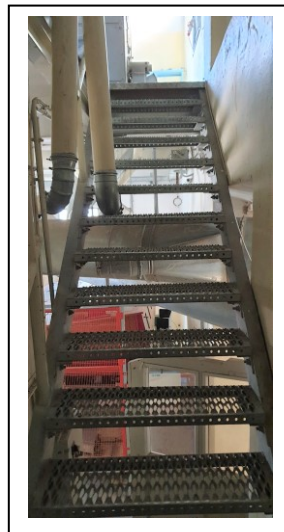


Foto
55/3

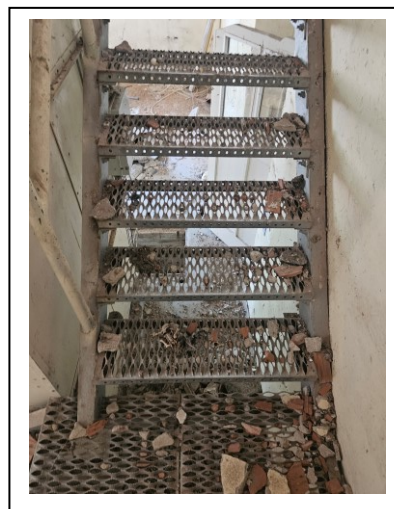


Foto
57/3

• Locale 4

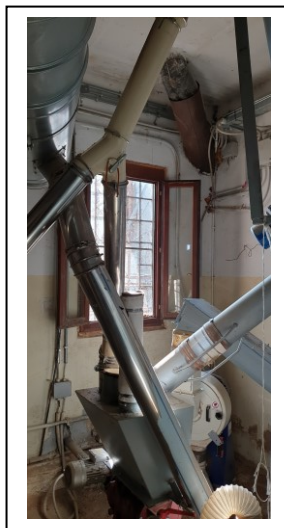


Foto
56/4

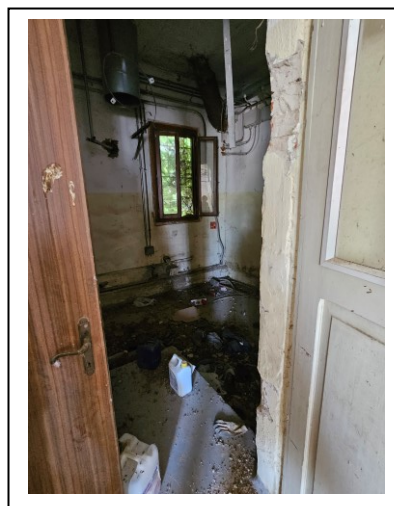


Foto
58/4



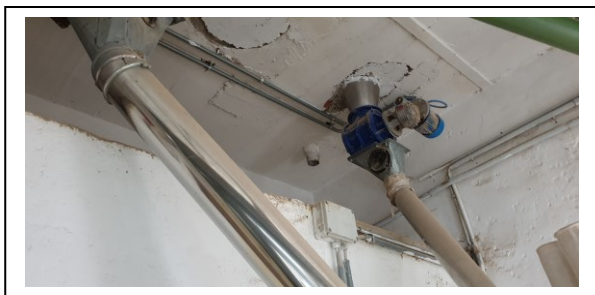


Foto 59/4

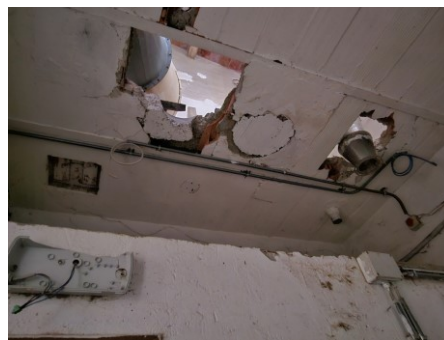


Foto 65/4

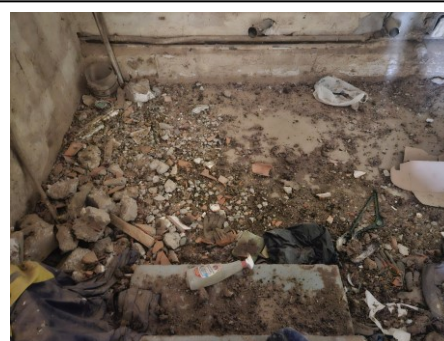


Foto 61/4

- **Locale 5**



Foto 66/5

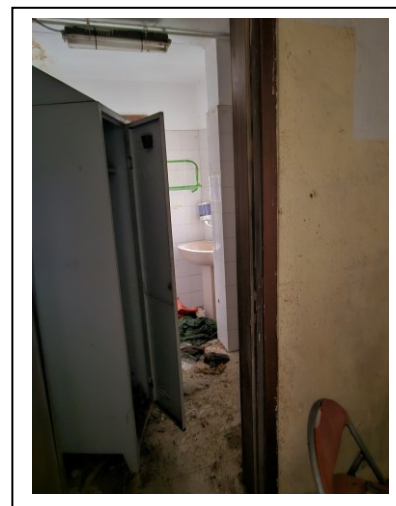


Foto 66/5





Foto
73/5

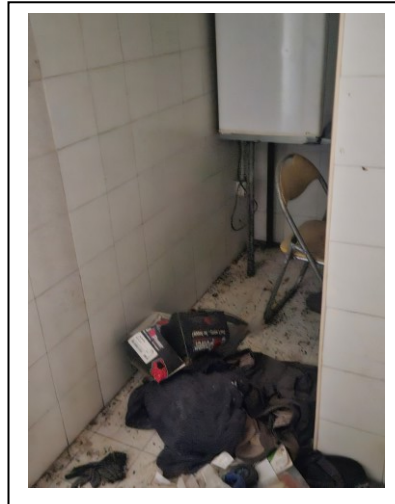


Foto
68/5

• Locale 6



Foto
81/6

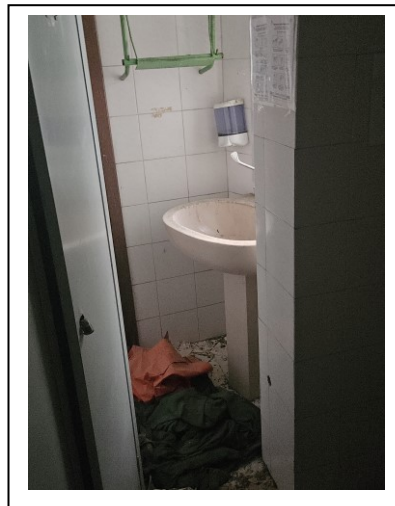


Foto
71/6

• Locale 7



Foto
89/7

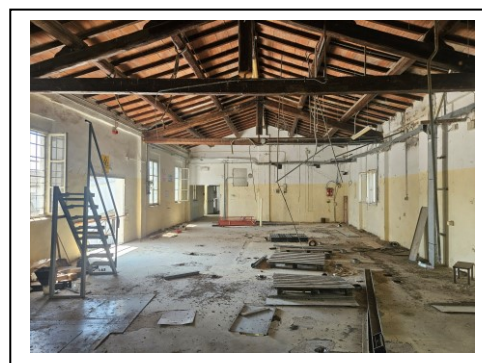


Foto 74/7





Foto 90/7



Foto 92/7

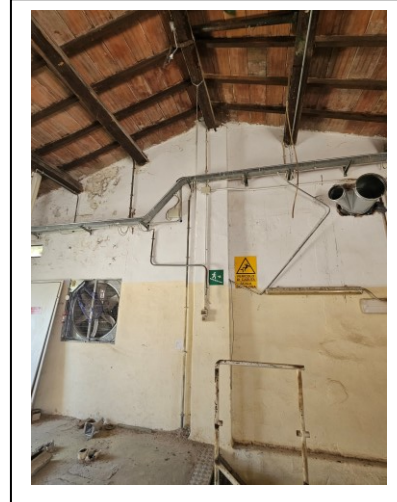


Foto 77/7

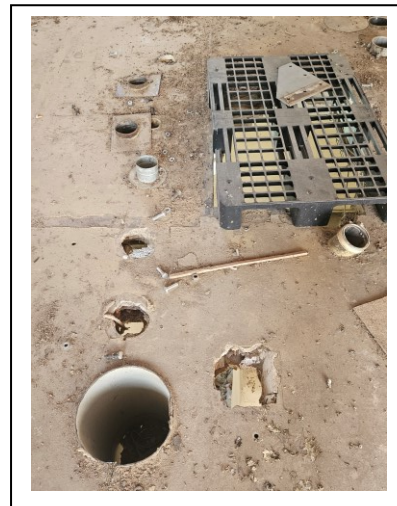


Foto 86/7



- **Locale 8**

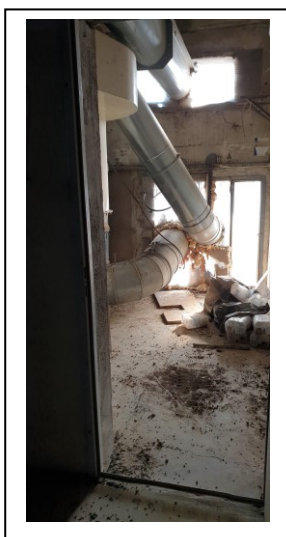


Foto 98/8



Foto 94/8

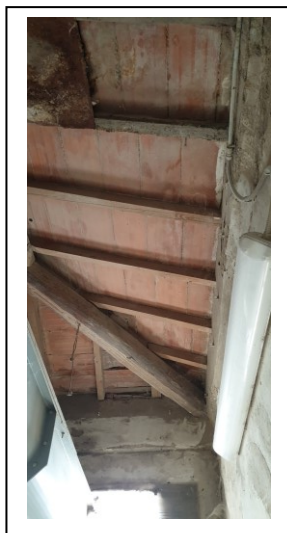


Foto 102/8



Foto 96/8



Foto 99/8



- **Locale 9**



Foto 110/9

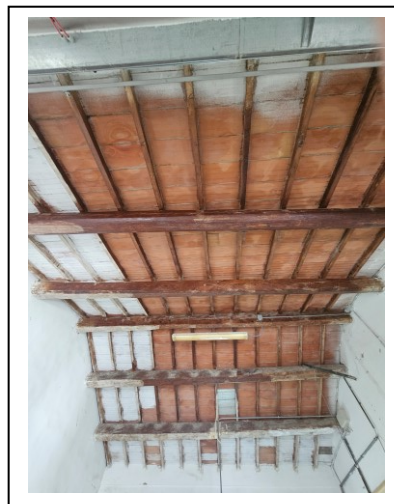


Foto 113/9



Foto 112/9



Foto 109/9



Foto 105/9



- **Locale 10**

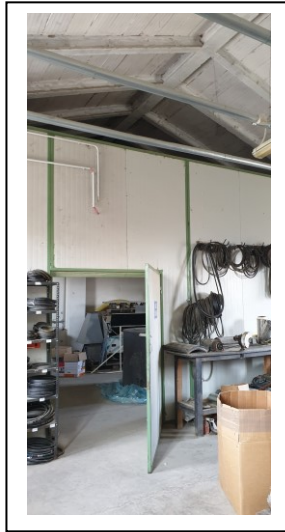


Foto 122/10

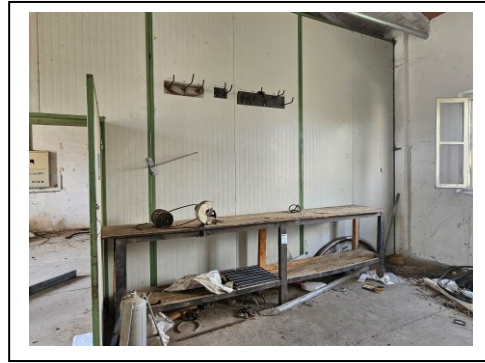


Foto 118/10



Foto 118/10



Foto 116/10

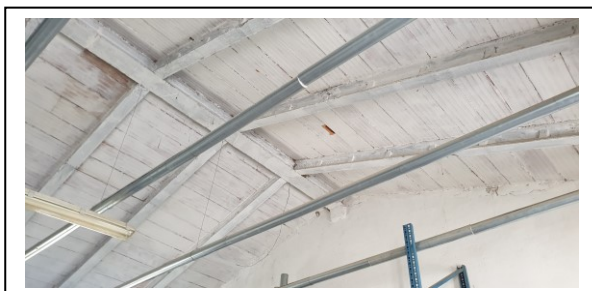


Foto 121/10



Foto 119/10



- **Locale 11**



Foto 125/11



Foto 124/11



Foto 127/11

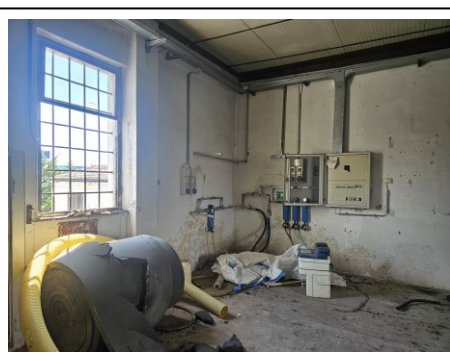


Foto 125/11



Foto 134/11

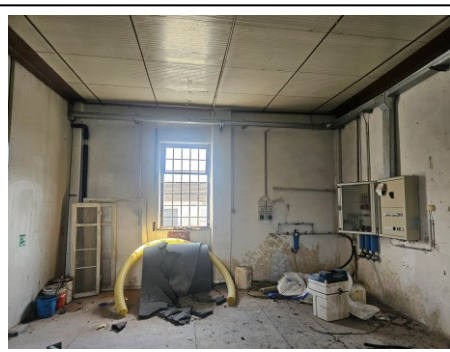


Foto 129/11

Si procede ora con la valutazione del Fabbricato "A" (**Bene 1**), allo stato attuale.

Preliminarmente si ritiene opportuno esporre le seguenti considerazioni.



- a) Il solaio intermedio tra i due piani del fabbricato era già interessato da forature (di forme regolari) in quanto alcuni macchinari localizzati a piano terra avevano uno sviluppo in altezza maggiore di quella del piano terra del Fabbricato "A".



Foto
42/3

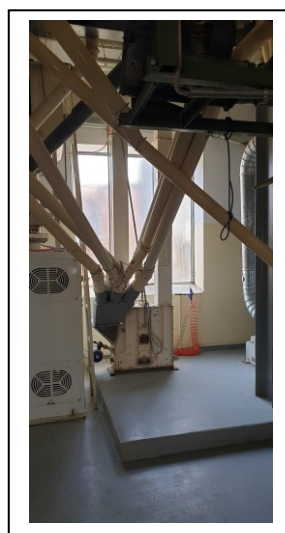


Foto
48/3

- b) L'orditura del solaio sopramenzionato è costituita da travi portanti poggianti su muri portanti e pilastri, da travetti e da tavole in laterizio, con soprastante massetto in cls armato. Attualmente vi sono numerose rotture e forature irregolari del solaio, dovute alla rimozione dei macchinari e delle tubazioni; di questi sono ancora presenti alcuni "pezzi" inseriti dallo spessore del solaio (foto nn° 34/3, 42/3 - *all. n° 8*).
- c) Rotture/forature irregolari del solaio, cavi dell'impianto elettrico e altri componenti solo parzialmente rimossi dopo lo smontaggio, nonché materiale di risulta e rottami vari, sono presenti non solo nel locale 3 e nel soprastante locale 7, ma anche negli altri locali, sia a piano terra che a piano primo.
- d) Dovrà quindi essere effettuata una prima e puntuale verifica delle strutture portanti, pilastri e travi, che da quanto potuto visionare non risultano oggetto



di danni e, successivamente, dovrà essere rifatto, previa accurata demolizione, il solaio soprastante, non essendo possibile intervenire con semplici rappezzi o rinforzi per ripristinare l'agibilità dello stesso; tali lavori comporteranno un impegno notevole visto il contesto e le modalità con le quali dovranno essere eseguiti.

- e) Sono evidenti danni anche a parte dell'impianto elettrico; risultano presenti cavi tagliati, solo parzialmente rimossi.
- f) Sono presenti anche, in alcuni punti, rotture del massetto di cemento a piano terra nel locale 3 e nel locale 4; sia a piano terra che a piano primo sono presenti, su entrambe le pavimentazioni, un po' ovunque, rottami conseguenti alle forature irregolari del solaio in corrispondenza alle posizioni nelle quali erano precedentemente presenti i macchinari.



Foto 44/3

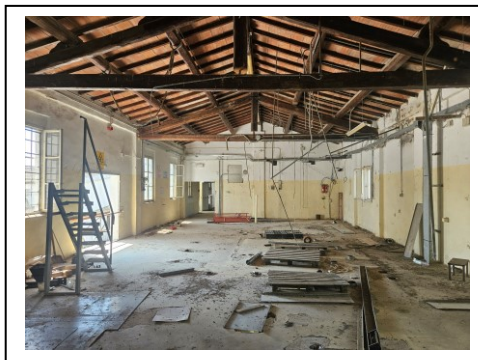


Foto 74/7

- g) Come già fatto rilevare, sono ancora presenti, in alcuni locali, imballi di materiali, alcune scaffalature e rottami non ancora asportati.





Foto 15/2



Foto 122/10



Foto 130/11

In conclusione, tenuto conto di quanto premesso, si ritiene congruo un deprezzamento del 15% del valore unitario esposto in € 600,00 a mq. nella Perizia di stima, che porta ad un valore unitario pari ad € 510,00 a mq., con un conseguente valore di stima complessivo del Fabbricato "A" pari ad € 337.385,40 e con un danno stimato, quindi, pari ad € 59.538,60.

• **C2) FABBRICATO "A": SCARICO RISONE CON TETTOIA - BENE 3**

In sintesi:

...

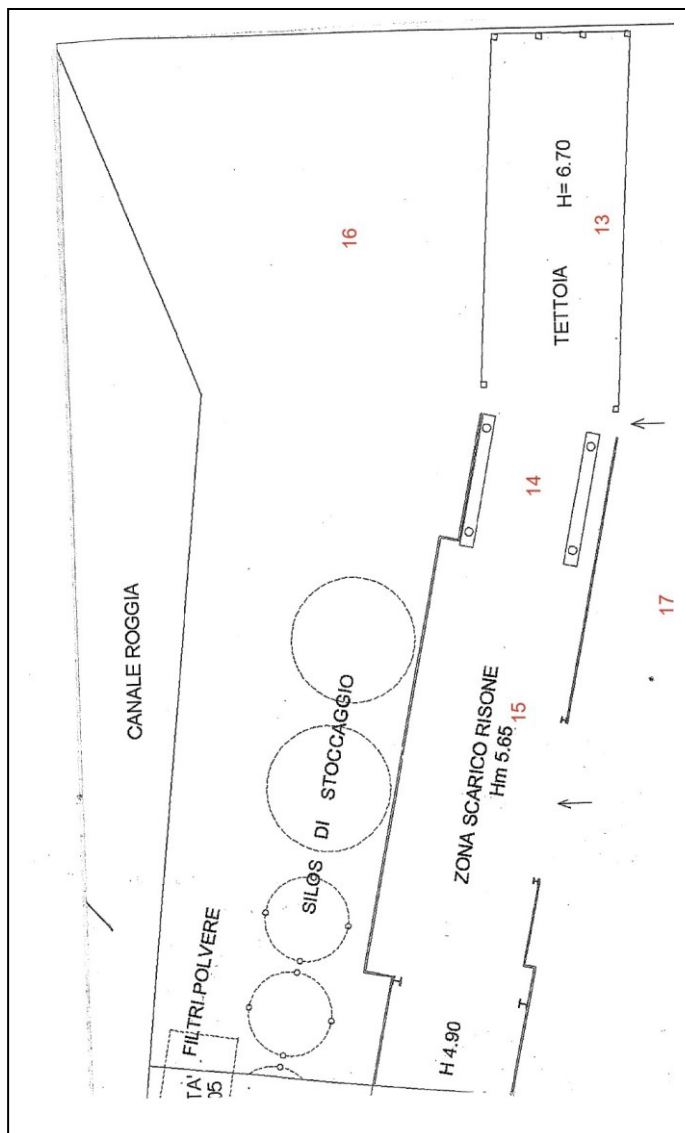
- **FABBRICATO "A" Scarico risone con tettoia (mappale 155 sub. 3):** capannone adibito allo scarico risone costituito da un grande locale e da altri due locali ai



lati, con annessa tettoia (chiusa); posizionati superiormente alla zona scarico risone vi è un silos di stoccaggio.
...".

Si riporta lo schema grafico relativo al corpo di fabbrica in oggetto, con i locali numerati quali riferimento per le fotografie scattate prima e dopo la liberazione dei locali.

Anche per tale fabbricato si confrontano alcune foto scattate nell'anno 2021 nel corso delle operazioni peritali di stima (da foto n° 1 a foto n° 29, da pag. 107 a pag. 114 dell'All. 1 della Perizia di Stima datata 29.09.2022) con alcune di quelle scattate nel corso del sopralluogo prima menzionato, effettuato in data 22.07.2024 (all. n° 8).



*** ANNO 2021**



Foto 1

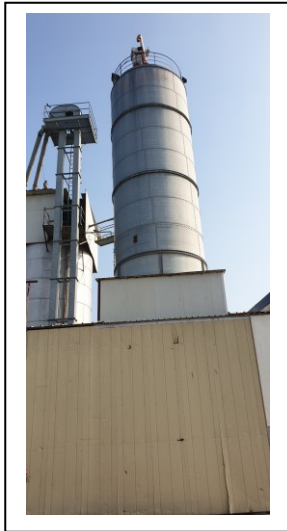


Foto 3



Foto 4

*** ANNO 2024**



Foto
145/13



Foto
147/13

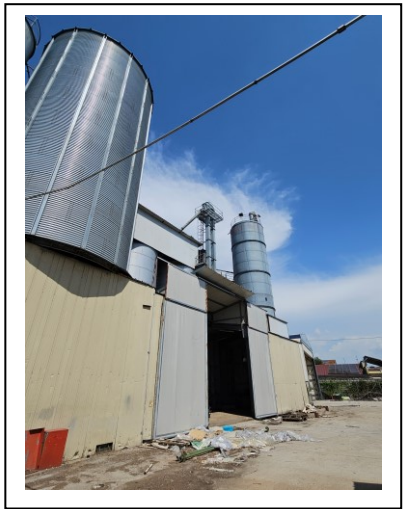


Foto
166/17





Foto 7

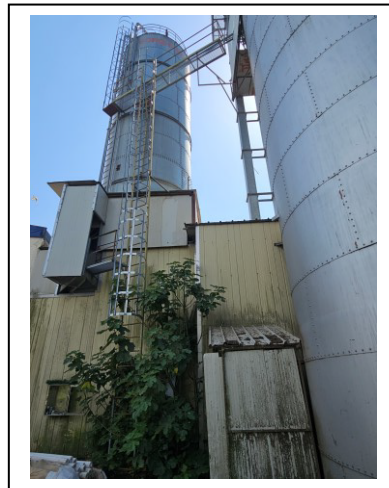


Foto
162/16



Foto 8



Foto
148/14



Foto 9

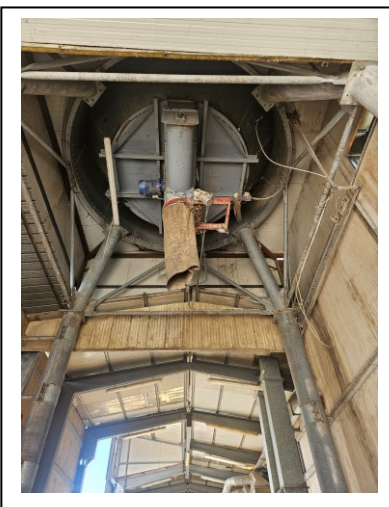


Foto
150/14





Foto 13



Foto 152/15



Foto 14



Foto
153/15



Foto 19



Foto
157/15





Foto 29



Foto 163/16

Si procede ora con la valutazione del Fabbricato "A" (**Bene 3**), allo stato attuale.

Preliminarmente si ritiene opportuno esporre le seguenti considerazioni.

- a) I danni rilevati non interessano la struttura del corpo di fabbrica che, sostanzialmente, si presenta come nell'anno 2021.
- b) Si è solo constatata un'abrasione più elevata del battuto di cemento della pavimentazione, prima in discrete condizioni, e la presenza in più zone di materiale di scarto abbandonato, sia all'esterno che all'interno del corpo di fabbrica.

Si valuta un danno relativo a tale fabbricato pari ad € 5.000,00.

• **C3) FABBRICATO "B": MAGAZZINO SEMI-LAVORATI - BENE 3**

In sintesi:

...
 - **FABBRICATO "B" magazzino semi-lavorati (mappale 155 sub. 3):** magazzino di forma planimetrica rettangolare ad uso deposito, costituito da un unico ampio locale a piano terra.
 ...".

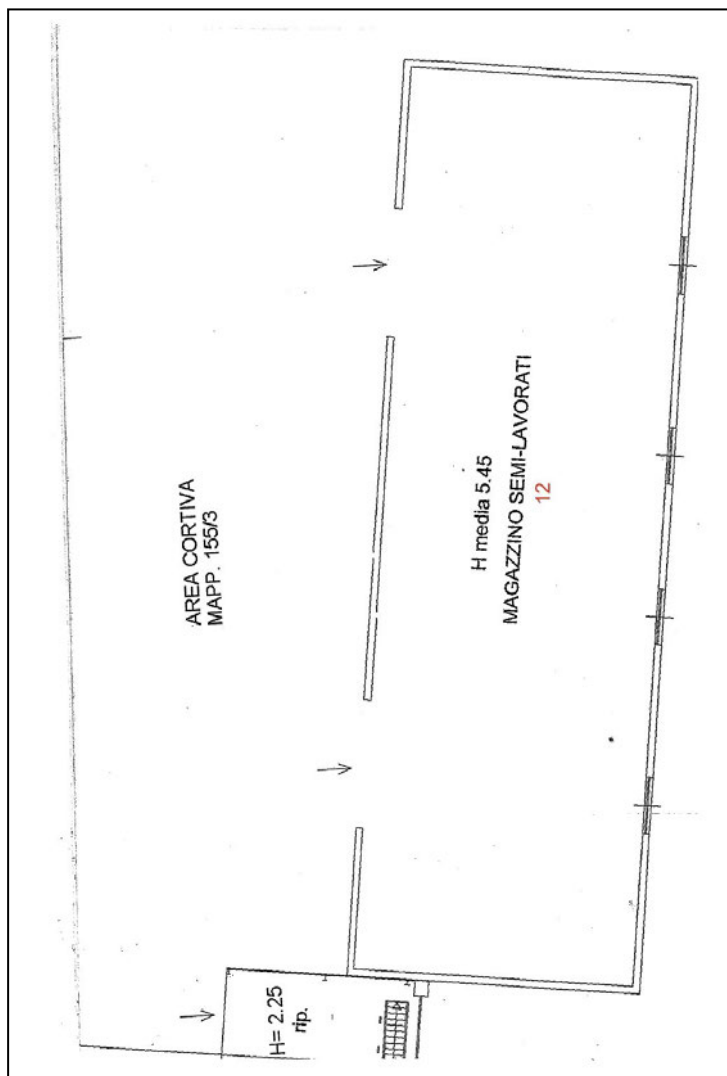
Si riporta lo schema grafico relativo al corpo di fabbrica in oggetto.

Anche per tale fabbricato si confrontano alcune foto scattate nell'anno 2021 nel corso delle operazioni peritali di stima (da foto n° 1 a foto n° 31, da pag. 115 a pag. 122 dell'All. 1 della Perizia di Stima datata 29.09.2022) con alcune di quelle



scattate nel corso del sopralluogo prima menzionato, effettuato in data 22.07.2024

(all. n° 8).



*** ANNO 2021**



Foto 1

*** ANNO 2024**



Foto 142/12

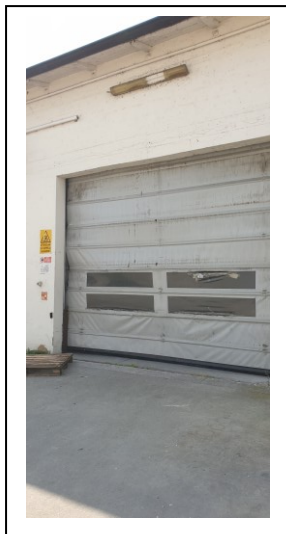


Foto 2



Foto 141/12

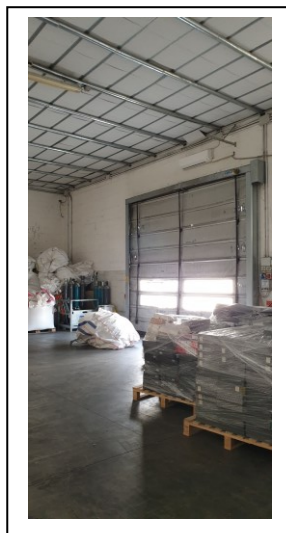


Foto 10

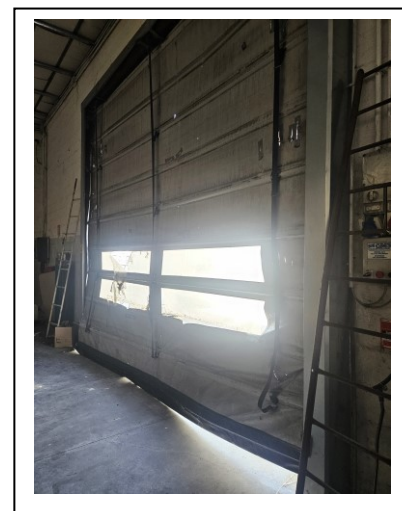


Foto 135/12





Foto 9

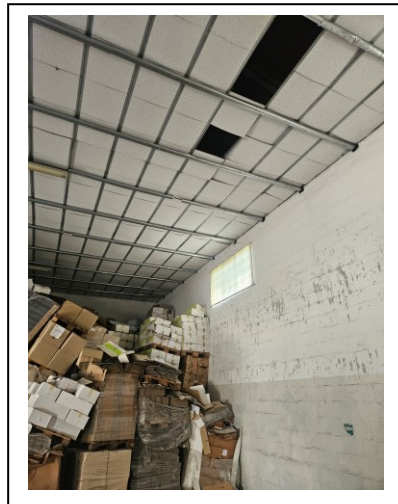


Foto 133/12



Foto 8

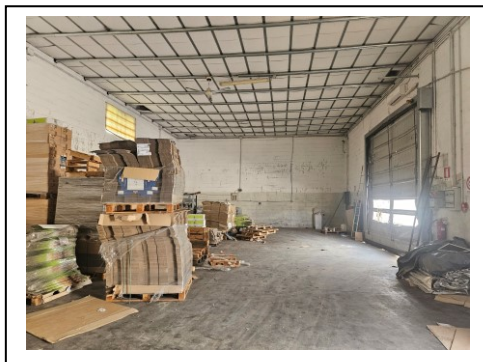


Foto 134/12



Foto 12



Foto 140/12





Foto 18

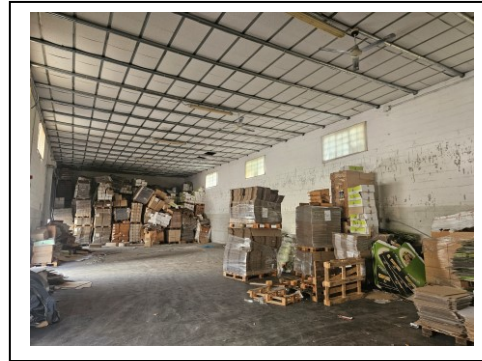


Foto 139/12

Si procede ora con la valutazione del Fabbricato "B" (**Bene 3**), allo stato attuale.

Preliminarmente si ritiene opportuno esporre le seguenti considerazioni.

- a) Il corpo di fabbrica non è risultato oggetto di danni, se non quello relativo al portone carraio ad avvolgimento, l'unico utilizzato in quanto l'altro era bloccato all'interno da numerosi imballi di materiale ancora da asportare; il portone danneggiato dovrà essere sostituito.

Il danno relativo viene stimato in € 6.500,00.

Relativamente ai Fabbricati "A" e "B" del **Bene 3** viene, quindi, stimato un danno complessivo pari ad € 11.500,00.

Complessivamente, i danni stimati nei tre corpi di fabbrica visionati ammontano a:

$€ 59.538,60 + € 11.500,00 = € 71.038,60$

che si arrotondano in **€ 71.000,00 (diconsi Euro settantunomila/00)**.

In conclusione il sottoscritto, eseguiti i necessari sopralluoghi ed effettuati gli accertamenti necessari, ritiene di poter ragionevolmente affermare che il valore del lotto unico individuato nella Perizia di stima pari ad € 1.414.503,00 risulta, dopo



le opportune riduzioni dei valori dei beni ove presenti i danni, pari ad € 1.343.503,00.

Dopo la detrazione relativa agli oneri per le Domande in Sanatoria come precisato nella Perizia di stima e dopo l'applicazione della riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per i vizi del bene pari al 15% (€ 200.775,45), si perviene alla determinazione del **valore finale di stima** del compendio immobiliare che risulta pari ad € 1.142.727,55, valore che si arrotonda in € **1.143.000,00 (diconsi Euro unmilionecentoquarantatremila/00)**.

In ultimo, il Signor Giudice chiede al sottoscritto di indicare, ove possibile, i responsabili dei danni accertati.

Come evidenziato nelle premesse, il sottoscritto non ha seguito l'iter concernente lo smontaggio e l'allontanamento dei beni mobili presenti all'interno dei corpi di fabbrica visionati.

A tale proposito si fa presente quanto segue.

In sede di procedura fallimentare R.G. n° 49/2019 presso il Tribunale di Mantova a carico di [REDACTED] in data 19 maggio 2022 venivano aggiudicati tutti i beni strumentali, di compendio della stessa, alla Società [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] avente sede a Milano.

Nel verbale del Custode Giudiziario in data 20 marzo 2023, venivano segnalati danneggiamenti ai solai di parte del compendio nonché a parte dell'impianto elettrico, attestati dalle fotografie allegate.

Danneggiamenti che anche il sottoscritto ha potuto constatare già nel corso del primo sopralluogo, effettuato in data 5 aprile 2023 (documentazione fotografica - *all. n° 2*) nel corso del quale veniva visionato il solo Fabbricato "A" - **Bene 1**, oggetto dei danni più rilevanti.



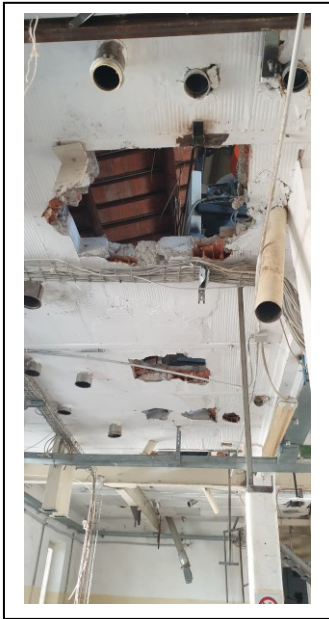


Foto 14/3

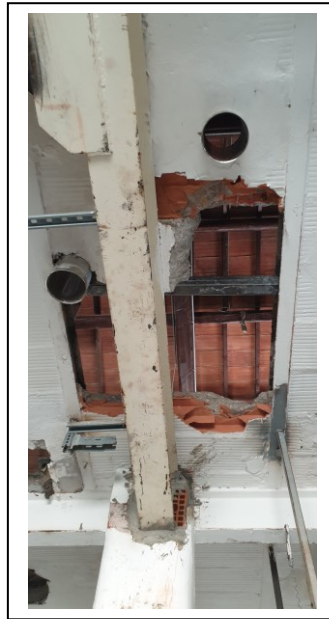


Foto 18/3



Foto 29/3

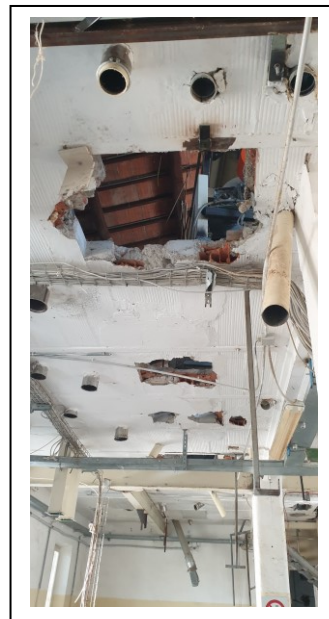


Foto 32/4

A quella data, i danni accertati (poi nuovamente visionati nel sopralluogo in data 22 luglio 2024 - *all. n° 8*) erano imputabili alla Società aggiudicataria PLATINUM INDUSTRIAL PLANT, ma, di fatto, le operazioni di asporto dei beni immobili, a



quella data, non erano ancora terminate (*all.ti nn° 3bis e 5*).

Risulta in atti (All. C Istanza n° 47 del 30.04.2024 del Custode Giudiziario) che la PLATINUM INDUSTRIAL PLANT aveva incaricato per lo smontaggio la Soc. Gerritsen Group, che poi sospendeva tali lavori, con il conseguente subentro di altra Ditta, sempre incaricata da PLATINUM INDUSTRIAL PLANT, relativamente alla quale il sottoscritto non ha alcun riscontro.

Successivamente, nell'Istanza n° 41 del 20 novembre 2023, il Custode Giudiziario menziona una comunicazione, in data 15 novembre 2023, del legale della Società G. & G. S.r.l., avv.to C. Traldi, concernente l'acquisto dalla Soc. PLATINUM INDUSTRIAL PLANT E MACHINARY ITALIA S.R.L., da parte della predetta Società, di tutti i beni presenti a quella data all'interno degli immobili oggetto di esecuzione.

Il sottoscritto non ha riscontro della data esatta comprovante l'acquisto di tali beni se non un'indicazione sommaria presente nell'All. A alla successiva Istanza n° 47 del 30.04.2024 del Custode Giudiziario, nella quale la cessione dei beni viene indicata come avvenuta tra il mese di dicembre 2022 e il mese di febbraio 2023; comunque, dal mese di novembre 2023 alla data del 24 luglio 2024, ha sicuramente operato per lo smontaggio e l'asporto dei beni mobili la Società G. & G. S.r.l. come si evince dall'Istanza n° 49 del 05.08.2024 del Custode Giudiziario.

Si precisa che in tale documento viene attestato che alla data del 24 luglio 2024, come peraltro visionato anche dal sottoscritto due giorni prima nel corso del sopralluogo in data 22 luglio 2024, erano ancora presenti in loco alcune giacenze di magazzino aggiudicate nell'asta fallimentare del 20.06.2024, nonché materiali di scarto ed alcuni arredi posti nel locale ufficio.

Tenuto conto di quanto sopra esposto e sulla base delle informazioni e della documentazione acquisita, il sottoscritto ritiene ragionevole attribuire la responsabilità dei danni accertati in eguale misura tra la PLATINUM INDUSTRIAL PLANT E



MACHINARY ITALIA S.R.L. e la G. & G. S.r.l..

D) QUANTIFICAZIONE DEL CANONE PER OCCUPAZIONE SINE

TITOLO DEI BENI STAGGITI CON LA MERCE DI CUI IN PARTE

MOTIVA

Si ricorda, preliminarmente, che in data 19 maggio 2022 tutti i beni del Fallimento MRC S.r.l. n° 49/2019, e cioè beni mobili e macchinari inventariati rimasti ricoverati negli immobili di proprietà degli esecutati, venivano aggiudicati in blocco alla PLATINUM INDUSTRIAL PLANT E MACHINARY ITALIA S.R.L.; negli avvisi d'asta veniva precisato che qualora i beni aggiudicati non fossero stati asportati entro i 90 giorni successivi all'acquisto, sarebbe stata dovuta, a titolo di indennizzo per l'occupazione dei locali, la somma giornaliera di Euro 150,00 oltre ad IVA; di fatto tale importo corrisponde ad una penale e non un canone di occupazione.

Per la determinazione di tale canone, e cioè di un'indennità per l'occupazione *sine titulo* dei beni oggetto del procedimento, si deve fare preciso riferimento al valore dei beni oggetto di occupazione.

Nella Relazione di stima datata 29 settembre 2024 sono stati dettagliatamente individuati i valori unitari relativi ad ogni singolo corpo di fabbrica e, di conseguenza, ad ogni bene comprendente tali u.i., tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dagli immobili quali: consistenza, regolarità edilizia, posizione, destinazione urbanistica, stato conservativo e manutentivo, vetustà, grado di finitura, dotazione di servizi, giudizio di commerciabilità, valore di immobili simili posti nel medesimo comune o in comuni limitrofi, verificata anche l'assenza di Contratti di locazione o di altro tipo trascritti se non quelli relativi alle u.i. a destinazione residenziale di cui al **Bene 4** e al **Bene 5**.

Si riportano qui di seguito le superfici convenzionali individuate per i fabbricati



oggetto di occupazione e precisamente:

- Bene 1		
•	Fabbricato "A" lavorazione riso	mq. 661,54
- Bene 3		
•	Fabbricato "A" scarico risone con tettoia	mq. 233,50
•	Fabbricato "B" magazzino semi-lavorati	mq. 341,25
TOTALE		mq. 1.236,29

Viene ora applicato a tali fabbricati il valore unitario individuato e attribuito nella Perizia di stima, ritenendo che l'indennità di occupazione non debba tenere conto della diminuzione di valore conseguente ai danni provocati dallo smontaggio e rimozione dei beni mobili localizzati all'interno di tali fabbricati.

Si ha quindi:

- Bene 1		
•	Fabbricato "A" lavorazione riso mq. 661,54 x 600 €/mq. =	€ 396.924,00
- Bene 3		
•	Fabbricato "A" scarico risone con tettoia mq. 233,50 x 500 €/mq. =	€ 116.750,00
•	Fabbricato "B" magazzino semi-lavorati mq. 341,25 x 500 €/mq. =	€ 170.625,00
TOTALE		€ 684.299,00

A tale importo viene applicata, seguendo la procedura adottata nella perizia sopra-menzionata, la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia sui vizi del Bene pari al 15%, per cui il valore finale di stima risulta pari ad € 581.654,15 che si arrotonda in € **580.000,00**.

Il più probabile canone di locazione dell'immobile allo stato rilevato nella Perizia di stima, può essere valutato facendo riferimento ad un importo a mq. che, per i



fabbricati in oggetto, tenuto conto della tipologia degli stessi e di tutti i parametri esposti nella Relazione di stima, si ritiene di poter individuare in € 1,50 al mq..

In conseguenza di ciò si ha:

- canone mensile mq. 1.236,29 x 1,50 €/mq. = € 1.854,44

che si arrotonda in € 1.900,00

- canone annuo € 1.900,00 x 12 mesi = € **22.800,00**

L'importo totale del canone, dalla data del 19 agosto 2022, ad oggi, ammonta quindi ad € **49.400,00 (diconsi Euro quarantanovemilaquattrocento/00).**

E) CONCLUSIONI

Ritenendo di aver ottemperato compiutamente, per quanto possibile, all'incarico ricevuto dal Signor Giudice Delegato dott.ssa Francesca Arrigoni, il sottoscritto Esperto Estimatore ribadisce e sintetizza quanto dettagliatamente esposto ai paragrafi precedenti e precisamente:

- 1) i danni occorsi all'esito della asportazione dei beni mobili posti all'interno di alcuni fabbricati di cui al compendio oggetto della procedura, e precisamente il Fabbricato "A": lavorazione riso - Bene 1, Fabbricato "A": scarico risone con tettoia - Bene 3 e il Fabbricato "B": magazzino semilavorati - Bene 3, si ritengono quantificabili in complessivi € 71.000,00, con una conseguente riduzione del valore di stima del compendio immobiliare ad € 1.343.503,00 e con il conseguente valore finale di stima pari ad € 1.143.000,00 (diconsi Euro unmilionecentoquarantatremila/00);
- 2) per quanto riguarda l'individuazione dei responsabili, sulla base delle informazioni ricevute dal Custode Giudiziario e sulla base della documentazione acquisita, si ritiene ragionevole attribuire la responsabilità dei danni



materiali in eguale misura alla PLATINUM INDUSTRIAL PLANT E MACHINERY ITALIA S.R.L. e alla G. & G. S.r.l.;

- 3) il canone mensile per l'occupazione *sine titolo* dei fabbricati sopramenzionati ove non sono stati ancora rimossi alcuni beni mobili, viene quantificato in € 1.900,00 (diconsi Euro millenovecento/00).

L'importo complessivo di tale canone, calcolato dalla data del 19 agosto 2022, data entro la quale dovevano essere rimossi tutti i beni mobili dai fabbricati oggetto della Procedura esecutiva, alla data odierna, ammonta ad € 49.400,00.

Si allegano al presente elaborato peritale i documenti di seguito elencati, quali parte integrante dello stesso:

ALLEGATI

- All. n. 1:** Comunicazione del Custode Giudiziario all'Esperto Estimatore in data 24.03.2024;
- All. n. 2:** Documentazione fotografica dell'Esperto Estimatore relativa al sopralluogo in data 05.04.2023;
- All. n. 3:** Istanza n° 26 del 18.04.2023 del Custode Giudiziario al Signor Giudice dell'Esecuzione dott. A. Gibelli in data 17.04.2023;
- All. n. 3bis:** Vedi **All. n. 3** firmato digitalmente dal sottoscritto;
- All. n. 4:** Comunicazione del Signor Giudice dell'Esecuzione dott. A. Gibelli in data 17.08.2023;
- All. n. 5:** Nota n° 35 del 22.08.2023 dell'Esperto Estimatore al Signor Giudice dell'Esecuzione dott. A. Gibelli in data 22.08.2023;
- All. n. 6:** Comunicazione dell'avv.to G. Rossi all'Esperto Estimatore in data 27.06.2024 con allegata:
- 6a:** Lettera di disponibilità alla cessione del cespite della Soc. ALBA LEASING S.P.A. alla Soc. FMH S.r.l. in data 29.01.2019;
- All. n. 7:** Verbale di accesso in assistenza al C.T.U. del Custode Giudiziario in data 22.07.2024;
- All. n. 8:** Documentazione fotografica dell'Esperto Estimatore relativa al sopralluogo in data 22.07.2024;
- All. n. 9:** Verbale di accesso del Custode Giudiziario in data 09.08.2024;



All. n. 10: Documentazione fotografica dell'Esperto Estimatore relativa al sopralluogo in data 09.08.2024.

In fede.

Esperto Estimatore
dott. ing. Anna Maria Pacilio

Mantova, lì 25 ottobre 2024

