lotto UNICO	**PB** € 865300,00 **OM** € 648975,00

TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA
ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. **218/2022**
GIUDICE: dottoressa Francesca Arrigoni

1^ vendita

****

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
TELEMATICA SINCRONA MISTA

****

Il professionista delegato **notaio Paola Cavandoli**

VISTA

l'ordinanza in data 17 settembre 2024 con la quale il Giudice:
- ha delegato la sottoscritta, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita degli immobili in seguito descritti;
- ha nominato quale gestore della vendita telematica per la presente procedura la Società **"Astalegale.Net s.p.a. - SPAZIOASTE"**;

DA' AVVISO AI SENSI DELL'ART. 591 BIS C.P.C.

che il giorno **11 novembre 2026** alle ore **15:00** e segg., alla **CASA DELLE ASTE DI MANTOVA**, presso la sede dell'IVG di Mantova in via Primo Maggio nr. 3, a San Giorgio Bigarello (MN), avrà luogo la vendita senza incanto sincrona mista ai sensi degli artt. 570 e segg. c.p.c., degli immobili sotto-descritti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:

Lotto UNICO

Proprietà di fabbricato industriale, sito in Roncoferraro (MN), frazione Barbassolo, Via Verdi n. 27, composto da:
- tettoie funzionalmente connesse ad altri fabbricati e area scoperta, il tutto censito come bcc ai mapp. 135 sub 4 e mapp 135 sub 6;
- cabina elettrica a servizio di altri fabbricati;
- capannone di circa 750 mq, funzionalmente connesso con altri fabbricati;
- capannone di circa 1150 mq, funzionalmente connesso con altri fabbricati;
- cabina elettrica a servizio di altri fabbricati;
- copertura di fabbricati di sup. pari a circa 2500 mq con soprastante impianto fotovoltaico (mq 1750 circa);
- porzione di edificio adibita ad uffici, connessa funzionalmente ad altri fabbricati, il tutto censito come segue:

Comune di **RONCOFERRARO (H541) (MN)**
Catasto Fabbricati
* foglio **8**, particella **134**, sub **2**, graffata con la particella **135**, sub **11**, categoria **D/7**, rendita euro 3.160,20, Via Giuseppe Verdi n. 27, piano T, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);
* foglio **8**, particella **135**, sub **1**, categoria **D/1**, rendita euro 154,00, Via Giuseppe Verdi n. 27, piano T;
* foglio **8**, particella **135**, sub **4**, categoria **D/7**, rendita euro 3.302,70, Via Giuseppe Verdi n. 27, piano T-1;
* foglio **8**, particella **135**, sub **5**, categoria **D/7**, rendita euro 5.048,20, Via Giuseppe Verdi n. 27, piano T;
* foglio **8**, particella **135**, sub **12**, categoria **D/1**, rendita euro 46,20, Via Giuseppe Verdi n. 27, piano T, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);

Firmato Da: PAOLA CAVANDOLI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 47e2

* foglio **8**, particella **135**, sub **10**, graffata con la particella **136**, sub **8**, categoria **D/1**, rendita euro 4.846,00, Via Giuseppe Verdi n. 29, piano 1-2;
* foglio **8**, particella **136**, sub **5**, categoria **A/10**, classe 2, consistenza 14,5 vani, superficie catastale totale 306 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 306 mq, rendita euro 2.583,58, Via Giuseppe Verdi n. 29, piano T;

Gli immobili sopra indicati erano già precedentemente identificati come segue: -Fg. 8, mapp. 134/2 con graffato il mapp. 135/11 già 134/1 con graffato il mapp. 135/6, già 134 con graffato il mapp. 135/3, già 134 con graffato il mapp. 135;
- Fg. 8 mapp. 135/1 già mapp. 134 con graffato il 135;
- Fg. 8 mapp. 135/4 e Fg. 8 mapp. 135/5, già 134 con graffato il 135/3, già 134 con graffato il 135;
- Fg. 8 mapp. 135/12, già 135/9, già 135/2, già 134 con graffato il 135.

Stato occupazione

Il custode giudiziario, nella propria relazione depositata in data 17 giugno 2026 nel fascicolo telematico della procedura, ha comunicato il seguente stato di occupazione: "*Lotto unico: occupato senza titolo opponibile con accordo temporaneo di occupazione sino all'aggiudicazione ed autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione previo pagamento di una indennità di occupazione mensile*".

Perizia

L'esperto estimatore, nella propria perizia depositata nel fascicolo telematico della procedura e nelle successive integrazioni, attesta quanto segue:

"LOTTO UNICO
Il lotto è formato dai seguenti beni:
- Bene N° 01 - Fabbricato industriale ubicato a Roncoferraro (MN) - via verdi, 27
- Bene N° 02 - Fabbricato industriale ubicato a Roncoferraro (MN) - via verdi, 27
- Bene N° 03 - Fabbricato industriale ubicato a Roncoferraro (MN) - via verdi, 27
- Bene N° 04 - Fabbricato industriale ubicato a Roncoferraro (MN) - via verdi, 27
- Bene N° 05 - Fabbricato industriale ubicato a Roncoferraro (MN) - via verdi, 27
- Bene N° 06 - Fabbricato industriale ubicato a Roncoferraro (MN) - via verdi, 27
- Bene N° 07 - Fabbricato industriale ubicato a Roncoferraro (MN) - via verdi , 27

CONFINI
BENE N° 01 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA VERDI, 27
Da nord in senso orario per l'intero lotto in vendita: mapp. 132, mapp. 133, canale, mapp. 54, mapp. 12, mapp. 48, mapp. 136 sub 7 (bcnc), mapp. 136 sub 6, mapp 136. sub 1, mapp. 136 sub 4, di nuovo mapp. 136 sub 7 (bcnc), mapp. 137 e ancora mapp. 132.
BENE N° 02 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA VERDI, 27
Da nord in senso orario per l'intero lotto in vendita: mapp. 132, mapp. 133, canale, mapp. 54, mapp. 12, mapp. 48, mapp. 136 sub 7 (bcnc), mapp. 136 sub 6, mapp 136. sub 1, mapp. 136 sub 4, di nuovo mapp. 136 sub 7 (bcnc), mapp. 137 e ancora mapp. 132.
BENE N° 03 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA VERDI, 27
Da nord in senso orario per l'intero lotto in vendita: mapp. 132, mapp. 133, canale, mapp. 54, mapp. 12, mapp. 48, mapp. 136 sub 7 (bcnc), mapp. 136 sub 6, mapp 136. sub 1, mapp. 136 sub 4, di nuovo mapp. 136 sub 7 (bcnc), mapp. 137 e ancora mapp. 132.
BENE N° 04 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA

Firmato Da: PAOLA CAVANDOLI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 47e2

VERDI, 27
Da nord in senso orario per l'intero lotto in vendita: mapp. 132, mapp. 133, canale, mapp. 54, mapp. 12, mapp. 48, mapp. 136 sub 7 (bcnc), mapp. 136 sub 6, mapp 136. sub 1, mapp. 136 sub 4, di nuovo mapp. 136 sub 7 (bcnc), mapp. 137 e ancora mapp. 132.
BENE N° 05 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA VERDI, 27
Da nord in senso orario per l'intero lotto in vendita: mapp. 132, mapp. 133, canale, mapp. 54, mapp. 12, mapp. 48, mapp. 136 sub 7 (bcnc), mapp. 136 sub 6, mapp 136. sub 1, mapp. 136 sub 4, di nuovo mapp. 136 sub 7 (bcnc), mapp. 137 e ancora mapp. 132.
BENE N° 06 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA VERDI, 27
Da nord in senso orario per l'intero lotto in vendita: mapp. 132, mapp. 133, canale, mapp. 54, mapp. 12, mapp. 48, mapp. 136 sub 7 (bcnc), mapp. 136 sub 6, mapp 136. sub 1, mapp. 136 sub 4, di nuovo mapp. 136 sub 7 (bcnc), mapp. 137 e ancora mapp. 132.
Da nord in senso orario per il singolo bene:
-terreno individuato dalla particella 132 del foglio 8 e, per i restanti tre lati, sottostante area comune individuata dalla particella 135 sub 8 del foglio 8;
-sottostante area cortiva individuata dalla particella 136 sub 7, sottostante area comune individuata dalla particella 135 sub 8, sottostante tettoia comune individuata dalla particella 135 sub 11 (ex bcc 135 sub 6), sottostanti aree individuate dalle particelle 12 e 48, sottostanti unità immobiliari individuate dalle particelle 136 sub 5, 136 sub 1, 136 sub 2 e 136 sub 3 e nuovamente area comune, tutte del medesimo foglio 8.
BENE N° 07 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA VERDI, 27
Da nord in senso orario per l'intero lotto in vendita: mapp. 132, mapp. 133, canale, mapp. 54, mapp. 12, mapp. 48, mapp. 136 sub 7 (bcnc), mapp. 136 sub 6, mapp 136. sub 1, mapp. 136 sub 4, di nuovo mapp. 136 sub 7 (bcnc), mapp. 137 e ancora mapp. 132.

CRONISTORIA DATI CATASTALI
**** omissis ****
BENE N° 05 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA VERDI, 27
Si riporta quanto indicato nella certificazione notarile, come integrata in data 04.06.2024:
"[...] l'area sulla quale è stato edificato il fabbricato censita al foglio 8 particella 134, 135 e 136, generate per frazionamento dalla particella 55 (che comprende le particelle: 15, 47, 49, 56, 59, 64, 65), figurano di:
*-**** Omissis **** [...] e **** Omissis **** [...], per 1/2 ciascuno della piena proprietà, le particelle 13, 14, 15, 47, 49, 50, 51 e 52 appartenenti al Foglio di Mappa 8, per atto di compravendita a rogito Notaio Antonio Marocchi, in data 09/06/1976, Rep. 8894 [...];*
*-**** Omissis **** [...], per l'intera proprietà, le particelle 17, 54 (ex 10b), 55 (ex 11/b), 56 (ex 12/b), 57 (ex 16/b), 58 (ex 18/b) e 59 (ex 36/b) appartenenti al Foglio di Mappa 8, per atto di compravendita a rogito Notaio Sergio Lodigiani, in data 15/11/1976, Rep. 33468 [...];*
*-da **** Omissis ****, i diritti di 1/2 della piena proprietà lui spettanti sui terreni censiti al foglio 8 particelle 13, 14, 15, 47, 49, 50, 51 e 52 [...] sono pervenuti in proprità di **** Omissis **** [...] per atto di cessione di quota Notaio Antonio Marocchi, in data 16/03/1999, Rep. 41067 [...];*
*-da **** Omissis **** le particelle 17, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 64 e 65 sono pervenute in piena proprietà di *****
*Omissis **** [...] per atto di donazione accettata a rogito Notaio Paolo Scarlato del 28712/2005, Rep 2920 [...];"*
*- da **** Omissis **** l'immobile censito al foglio 8 particella 135 sub 10 graffata alla p.lla 136*

Firmato Da: PAOLA CAVANDOLI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 47e2

*sub 8 e l'immobile censito al foglio 8 particella 135 sub 1 [...] sono stati trasferiti per il diritto di proprietà superficiaria, alla società **** Omissis **** [...] con atto di compravendita a rogito Notaio Bocchini Loredana del 20/04/2015, Rep. 1616/1028 [...]."*
Si riportano i riferimenti degli atti catastali citati nella relazione notarile, come integrata in data 04.06.2024, ed ulteriori individuati adl CTU:
-FRAZIONAMENTO del 15/11/1976 in atti dal 15/03/1983 (n. 16379) (Fg 8 mapp 134, mapp 135, mapp 136)
-VARIAZIONE GEOMETRICA del 11/11/1986 Pratica n. 6026 in atti dal 14/01/2003 (n. 7635.1/1986) (Fg 8 mapp 135, mapp 136)
-FRAZIONAMENTO/Tipo Mappale del 24/11/2010 Pratica n. MN0141949 in atti dal 24/11/2010 presentato il 08/11/2010 (n. 141949.1/2010) (Fg 8 mapp 134, mapp 135, mapp 136)
-COSTITUZIONE del 30/11/2010 Pratica n. MN0155562 in atti dal 30/11/2010 COSTITUZIONE (n. 2173.1/2010) (bene 1, bene 2, bene 3, bene 4, bene 5, bene 7)
-DIVISIONE del 21/12/2011 Pratica n. MN0243567 in atti dal 21/12/2011 DIVISIONE (n. 91294.1/2011) (bene 1, bene 2, bene 3, bene 4, bene 5)
-DIVISIONE del 24/01/2013 Pratica n. MN0005142 in atti dal 24/01/2013 DIVISIONE (n. 923.1/2013) (bene 1,bene 3, bene 4)
-VARIAZIONE del 10/03/2015 Pratica n. MN0015581 in atti dal 10/03/2015 VARIAZIONE PER CREAZIONE BCC (n. 5181.1/2015) (bene 5)
-(ALTRE) del 10/03/2015 Pratica n. MN0015580 in atti dal 10/03/2015 ACCATASTAM. PANNELLI FOTOVOLTAICI (n. 158.1/2015) (bene 6)
-VARIAZIONE del 12/03/2015 Pratica n. MN0016211 in atti dal 12/03/2015 ESATTA RAPPRESENTAZIONE PLANIMETRICA (n. 5436.1/2015) (bene 6)

PRECISAZIONE
Si è provveduto ad ATTRIBUIRE LE INTESTAZIONI CATASTALI ai beni comuni censibili foglio 8, particella 134, sub 1, graffata con la particella 135, sub 6 e foglio 8, particella 135, sub 9 a mezzo di due pratiche DOCFA finalizzate alla soppressione degli stessi e successiva loro nuova costituzione con modifica degli identificativi: oggi risultano censiti fg 8 mapp 134/2 graffato con 135/11 e fg 8 mapp 135/12. Con riferimento al BCC foglio 8, particella 135, sub 9, ai fini dell'attribuzione dell'intestazione si riporta quanto indicato nell'atto di compravendita a rogito Notaio Bocchini Loredana del 20/04/2015, Rep. 1616/1028:
"Articolo 2: L'impianto oggetto del presente atto, nei limiti del diritto immobiliare oggi ceduto, viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, ben noto alla società acquirente, a corpo e non a misura, con ogni accessorio, accessione, ragione, contratto, dipendenza e pertinenza, quali risultano dalla legge e dai titoli di provenienza e, in particolare, con i proporzionali diritti sui seguenti immobili destinati al suo funzionamento:
[...]
- cabina utente sita al piano terra in corpo staccato, composta da locale utente e locale misure, qualificata catastalmente come bene comune censibile giusta variazione per creazione di b.c.c. n. 5181.1/2015 del 10 marzo 2015 (protocollo n. MN0015581), riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Roncoferraro (MN) con i seguenti dati: foglio 8, particella 135 sub 9, Via Giuseppe Verdi n. CM, piano T, cat. D/1, R.C. Euro 114,00".

**** Omissis ****

DATI CATASTALI
BENE N° 01 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA VERDI, 27
Corrispondenza catastale

Firmato Da: PAOLA CAVANDOLI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 47e2

Sulla base della documentazione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate - ufficio territorio e dal confronto con quanto rilevabile durante i sopralluoghi, si precisa che i beni, in quanto comuni censibili, erano rappresentati nell'elaborato planimetrico con indicazione delle u.i. a cui risultavano comuni (vedi ALLEGATI 07-08-09)
A seguito dell'ATTRIBUZIONE DELLE INTESTAZIONI CATASTALI a mezzo di due pratiche DOCFA finalizzate alla soppressione dei bcc e successiva loro nuova costituzione con modifica degli identificativi, è stata redatta apposita scheda planimetrica, nonché aggiornati sia l'elaborato planimetrico che l'elenco subalterni (vedi ALLEGATI 07-08-09-20).
BENE N° 02 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA VERDI, 27
Corrispondenza catastale
Sulla base della documentazione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate - ufficio territorio e dal confronto con quanto rilevabile durante i sopralluoghi, non si rilevano difformità tra la scheda planimetrica del bene (vedi ALLEGATI 09) e lo stato di fatto che possano incidere sulla rendita attribuita agli stessi.
BENE N° 03 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA VERDI, 27
Corrispondenza catastale
Sulla base della documentazione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate - ufficio territorio e dal confronto con quanto rilevabile durante i sopralluoghi, non si rilevano difformità tra la scheda planimetrica del bene (vedi ALLEGATI 09) e lo stato di fatto che possano incidere sulla rendita attribuita agli stessi.
BENE N° 04 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA VERDI, 27
Corrispondenza catastale
Sulla base della documentazione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate - ufficio territorio e dal confronto con quanto rilevabile durante i sopralluoghi, non si rilevano difformità tra la scheda planimetrica del bene (vedi ALLEGATI 09) e lo stato di fatto che possano incidere sulla rendita attribuita agli stessi.
BENE N° 05 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA VERDI, 27
Corrispondenza catastale
Sulla base della documentazione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate - ufficio territorio e dal confronto con quanto rilevabile durante i sopralluoghi, si precisa che i beni, in quanto comuni censibili, erano rappresentati nell'elaborato planimetrico con indicazione delle u.i. a cui risultavano comuni (vedi ALLEGATI 07-08-09)
A seguito dell'ATTRIBUZIONE DELLE INTESTAZIONI CATASTALI a mezzo di due pratiche DOCFA finalizzate alla soppressione dei bcc e successiva loro nuova costituzione con modifica degli identificativi, è stata redatta apposita scheda planimetrica, nonché aggiornati sia l'elaborato planimetrico che l'elenco subalterni (vedi ALLEGATI 07-08-09-20).
BENE N° 06 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA VERDI, 27
Corrispondenza catastale
Sulla base della documentazione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate - ufficio territorio e dal confronto con quanto rilevabile durante i sopralluoghi, non si rilevano difformità tra la scheda planimetrica del bene (vedi ALLEGATI 09) e lo stato di fatto che possano incidere sulla rendita attribuita agli stessi.
BENE N° 07 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA VERDI, 27
Corrispondenza catastale

Firmato Da: PAOLA CAVANDOLI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 47e2

Sulla base della documentazione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate - ufficio territorio e dal confronto con
quanto rilevabile durante i sopralluoghi, non si rilevano difformità tra la scheda planimetrica del bene (vedi
ALLEGATI 09) e lo stato di fatto che possano incidere sulla rendita attribuita agli stessi.

PRECISAZIONI
BENE N° 01 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA VERDI, 27
-Si rileva che la recinzione sul fronte nord est non corrisponde al confine di proprietà così come rappresentato in mappa e non è pertanto da intendersi come perimetro del lotto in vendita. La recinzione insiste infatti sul mapp. 54 (con la stessa intestazione della parte esecutata, ma non pignorato) e risulta traslata rispetto al limite del mapp. 135. L'ALLEGATO 14E illustra la posizione della recinzione e il confronto grafico con il confine rappresentato in mappa.
-Con riferimento ai confini indicati nell'apposito paragrafo, si precisa che in data 10.10.2023 la sottoscritta CTU ha inoltrato all'Agenzia delle Entrate di Mantova-Ufficio territorio (contact center), la richiesta di accertare la correttezza della posizione in mappa dei riferimenti numerici dei mappali confinanti con ex mapp 134/1.
BENE N° 02 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA VERDI, 27
-Si rileva che la recinzione sul fronte nord est non corrisponde al confine di proprietà così come rappresentato in mappa e non è pertanto da intendersi come perimetro del lotto in vendita. La recinzione insiste infatti sul mapp. 54 (con la stessa intestazione della parte esecutata, ma non pignorato) e risulta traslata rispetto al limite del mapp. 135. L'ALLEGATO 14E illustra la posizione della recinzione e il confronto grafico con il confine rappresentato in mappa.
BENE N° 03 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA VERDI, 27
-Si rileva che la recinzione sul fronte nord est non corrisponde al confine di proprietà così come rappresentato in mappa e non è pertanto da intendersi come perimetro del lotto in vendita. La recinzione insiste infatti sul mapp. 54 (con la stessa intestazione della parte esecutata, ma non pignorato) e risulta traslata rispetto al limite del mapp. 135. L'ALLEGATO 14E illustra la posizione della recinzione e il confronto grafico con il confine rappresentato in mappa.
-Con riferimento ai confini indicati nell'apposito paragrafo, si precisa che in data 10.10.2023 la sottoscritta CTU ha inoltrato all'Agenzia delle Entrate di Mantova-Ufficio territorio (contact center), la richiesta di accertare la correttezza della posizione in mappa dei riferimenti numerici dei mappali confinanti con ex mapp 134/1.
BENE N° 04 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA VERDI, 27
-Si rileva che la recinzione sul fronte nord est non corrisponde al confine di proprietà così come rappresentato in mappa e non è pertanto da intendersi come perimetro del lotto in vendita. La recinzione insiste infatti sul mapp. 54 (con la stessa intestazione della parte esecutata, ma non pignorato) e risulta traslata rispetto al limite del mapp. 135. L'ALLEGATO 14E illustra la posizione della recinzione e il confronto grafico con il confine rappresentato in mappa.
-Con riferimento ai confini indicati nell'apposito paragrafo, si precisa che in data 10.10.2023 la sottoscritta CTU ha inoltrato all'Agenzia delle Entrate di Mantova-Ufficio territorio (contact center), la richiesta di accertare la correttezza della posizione in mappa dei riferimenti numerici dei mappali confinanti con ex mapp 134/1.
BENE N° 05 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA VERDI, 27
-Si rileva che la recinzione sul fronte nord est non corrisponde al confine di proprietà così come

Firmato Da: PAOLA CAVANDOLI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 47e2

rappresentato in mappa e non è pertanto da intendersi come perimetro del lotto in vendita. La recinzione insiste infatti sul mapp. 54 (con la stessa intestazione della parte esecutata, ma non pignorato) e risulta traslata rispetto al limite del mapp. 135. L'ALLEGATO 14E illustra la posizione della recinzione e il confronto grafico con il confine rappresentato in mappa.
-Con riferimento ai confini indicati nell'apposito paragrafo, si precisa che in data 10.10.2023 la sottoscritta CTU ha inoltrato all'Agenzia delle Entrate di Mantova-Ufficio territorio (contact center), la richiesta di accertare la correttezza della posizione in mappa dei riferimenti numerici dei mappali confinanti con ex mapp 134/1.
BENE N° 06 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA VERDI, 27
-Si rileva che la recinzione sul fronte nord est non corrisponde al confine di proprietà così come rappresentato in mappa e non è pertanto da intendersi come perimetro del lotto in vendita. La recinzione insiste infatti sul mapp. 54 (con la stessa intestazione della parte esecutata, ma non pignorato) e risulta traslata rispetto al limite del mapp. 135. L'ALLEGATO 14E illustra la posizione della recinzione e il confronto grafico con il confine rappresentato in mappa.
BENE N° 07 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA VERDI, 27
-Si rileva che la recinzione sul fronte nord est non corrisponde al confine di proprietà così come rappresentato in mappa e non è pertanto da intendersi come perimetro del lotto in vendita. La recinzione insiste infatti sul mapp. 54 (con la stessa intestazione della parte esecutata, ma non pignorato) e risulta traslata rispetto al limite del mapp. 135. L'ALLEGATO 14E illustra la posizione della recinzione e il confronto grafico con il confine rappresentato in mappa.
-Con riferimento ai confini indicati nell'apposito paragrafo, si precisa che in data 10.10.2023 la sottoscritta CTU ha inoltrato all'Agenzia delle Entrate di Mantova-Ufficio territorio (contact center), la richiesta di accertare la correttezza della posizione in mappa dei riferimenti numerici dei mappali confinanti con ex mapp 134/1.

STATO CONSERVATIVO
**** omissis ****
BENE N° 02 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA VERDI, 27
Non si rilevano elementi atti ad indicare degradi significativi. I fabbricati sono attualmente utilizzati e non viene dichiarata le presenza di situazioni critiche che debbano richiedere tempestivi interventi di manutenzione. Si precisa che il fabbricato è dotato di piano di manutenzione con prescrizioni sul controllo di tenuta dell'impermeabilizzazione della copertura e della tinteggiatura-verniciatura pareti. Non è stata dichiarata né fornita al CTU documentazione comprovante manutenzione regolarmente svolta.
**** omissis ****
BENE N° 05 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA VERDI, 27
Non si rilevano elementi atti ad indicare degradi significativi. I fabbricati sono attualmente utilizzati e non viene dichiarata le presenza di situazioni critiche che debbano richiedere tempestivi interventi di manutenzione. Si precisa che il fabbricato è dotato di piano di manutenzione con prescrizioni sul controllo di tenuta dell'impermeabilizzazione della copertura e della tinteggiatura-verniciatura pareti. Non è stata dichiarata né fornita al CTU documentazione comprovante manutenzione regolarmente svolta.

PARTI COMUNI
BENE N° 01 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA VERDI, 27

Firmato Da: PAOLA CAVANDOLI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 47e2

A seguito dell'ATTRIBUZIONE DELLE INTESTAZIONI CATASTALI ai beni comuni censibili foglio 8, particella 134, sub 1, graffata con la particella 135, sub 6 e foglio 8, particella 135, sub 9, a mezzo di due pratiche DOCFA finalizzate alla soppressione degli stessi e successiva loro nuova costituzione con modifica degli identificativi (attualmente fg 8 mapp 134/2 graffato 135/11 e fg 8 mapp 135/12), come indicato nell'attuale elenco subalterni si rileva che permangono beni comuni non censibili riferibili ai beni pignorati:
-fg 8 mapp. 135 sub 7: BCNC ai SUB 4 - 5 - 10 DEL MAPP 135 - LOCALE TECNICO
-fg 8 mapp. 135 sub 8: BCNC ai SUB 4 - 5 DEL MAPP 135 - AREA CORTIVA
In precedenza, i beni comuni censibili fg 8 mapp. 134 sub 1 (graffato con mapp. 135 sub 6) e il fg 8 mapp 135 sub 9, risultavano comuni a:
-fg 8 mapp. 134 sub 1 (graffato con mapp. 135 sub 6): BCC ai SUB 4 -5 DEL MAPP 135
-fg 8 mapp. 135 sub 9: BCC ai SUB 4 - 5 - 10 DEL MAPP 135 - CABINA UTENTE
Per i beni comuni non censibili si precisa quanto segue:
-fg 8 mapp. 135 sub 7: BCNC ai SUB 4 - 5 - 10 DEL MAPP 135 - LOCALE TECNICO
Trattasi di porzione di fabbricato connessa e contigua al mapp 135 sub 5 (bene 4) e principalmente destinato all'alloggiamento di elementi impiantistici del impianto fotovoltaico presente in copertura (bene 6). Ai fini della regolarità edilizia e dello stato di conservazione si rimanda pertanto a quanto riportato per il bene 4.
-fg 8 mapp. 135 sub 8: BCNC ai SUB 4 - 5 DEL MAPP 135 - AREA CORTIVA
Trattasi di area cortiva destinata a spazio di manovra che risulta funzionale sia ai beni come indicati nell'elenco subalterno (sub 4 e 5 del mapp 135), ma di fatto anche a tutti gli altri beni oggetto di esecuzione nonché gli altri, limitrofi e funzionalmente connessi (es: mapp 136-4. Per tale aspetto si rimanda al paragrafo "riserve e particolarità da segnalare"). L'area non presenta delimitazioni fisiche (recinzioni) verso le aree circostanti censite ai mapp. 132, 137, 136/7; l'area è attraversata da canale tombinato (cavo di Sant'Antonio) che, secondo quanto riferito dal Consorzio di Bonifica Territori del Mincio, non risulta essere consortile; in prossimità del fabbricato mapp 135/4 è presente colonnina distributrice a singola erogazione di gasolio che, da certificato di prevenzione incendi acquisito (periodo di rif. 18.11.2008-18.11.2011), risulta a servizio di 2 serbatoi interrati di gasolio da mc 3 cadauno. Non sono state reperite pratiche edilizie o altra documentazione relativa alle opere di tombinatura del canale e di posa delle cisterne interrate.
Si precisa che il mapp 136/7 è indicato come BCNC a u.i. non facenti parte dell'esecuzione (vedi elenco subalterni allegato 08 e 20) e che la cisterna di GPL che alimenta l'impianto di riscaldamento dell'intero mapp. 136 è sita sul mapp 136/7.
INTEGRAZIONE
Ad integrazione di quanto sopra riportato, si riporta quanto indicato nell'integrazione alla perizia del 01.03.2024:
"3) il fg 8, part. 136, sub 7, ha le seguenti caratteristiche:
a) bene comune non censibile ai mapp 136/1-2-3-4-6, ma non al 136/5 (pignorato);
b) area cortiva in cui è presente la cisterna GPL interrata a servizio della caldaia posta nel mapp 136/5 (pignorato).
Ne deriva che il bene comune non censibile 136/7 (non pignorato) può rientrare nella casistica di "accessorio" e che pertanto il pignoramento potrà intendersi esteso ex art. 2912 c.c. a tale bene come bcnc anche al mapp. 136/5, oltre che ai mapp 136/1-2-3-4-6. Qualora il pignoramento non venisse considerato esteso ex art. 2912 c.c. al fg. 8 mapp 136/7, dovrà essere prevista apposita servitù per garantire l'accesso alla cisterna GPL interrata".
BENE N° 02 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA VERDI, 27
A seguito dell'ATTRIBUZIONE DELLE INTESTAZIONI CATASTALI ai beni comuni censibili foglio 8, particella 134, sub 1, graffata con la particella 135, sub 6 e foglio 8, particella 135, sub

Firmato Da: PAOLA CAVANDOLI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 47e2

9, a mezzo di due pratiche DOCFA finalizzate alla soppressione degli stessi e successiva loro nuova costituzione con modifica degli identificativi (attualmente fg 8 mapp 134/2 graffato 135/11 e fg 8 mapp 135/12), come indicato nell'attuale elenco subalterni si rileva che permangono beni comuni non censibili riferibili ai beni pignorati:
-fg 8 mapp. 135 sub 7: BCNC ai SUB 4 - 5 - 10 DEL MAPP 135 - LOCALE TECNICO
-fg 8 mapp. 135 sub 8: BCNC ai SUB 4 - 5 DEL MAPP 135 - AREA CORTIVA
In precedenza, i beni comuni censibili fg 8 mapp. 134 sub 1 (graffato con mapp. 135 sub 6) e il fg 8 mapp 135 sub 9, risultavano comuni a:
-fg 8 mapp. 134 sub 1 (graffato con mapp. 135 sub 6): BCC ai SUB 4 -5 DEL MAPP 135
-fg 8 mapp. 135 sub 9: BCC ai SUB 4 - 5 - 10 DEL MAPP 135 - CABINA UTENTE
Per i beni comuni non censibili si precisa quanto segue:
-fg 8 mapp. 135 sub 7: BCNC ai SUB 4 - 5 - 10 DEL MAPP 135 - LOCALE TECNICO
Trattasi di porzione di fabbricato connessa e contigua al mapp 135 sub 5 (bene 4) e principalmente destinato all'alloggiamento di elementi impiantistici del impianto fotovoltaico presente in copertura (bene 6). Ai fini della regolarità edilizia e dello stato di conservazione si rimanda pertanto a quanto riportato per il bene 4.
-fg 8 mapp. 135 sub 8: BCNC ai SUB 4 - 5 DEL MAPP 135 - AREA CORTIVA
Trattasi di area cortiva destinata a spazio di manovra che risulta funzionale sia ai beni come indicati nell'elenco subalterno (sub 4 e 5 del mapp 135), ma di fatto anche a tutti gli altri beni oggetto di esecuzione nonché gli altri, limitrofi e funzionalmente connessi (es: mapp 136-4. Per tale aspetto si rimanda al paragrafo "riserve e particolarità da segnalare"). L'area non presenta delimitazioni fisiche (recinzioni) verso le aree circostanti censite ai mapp. 132, 137, 136/7; l'area è attraversata da canale tombinato (cavo di Sant'Antonio) che, secondo quanto riferito dal Consorzio di Bonifica Territori del Mincio, non risulta essere consortile; in prossimità del fabbricato mapp 135/4 è presente colonnina distributrice a singola erogazione di gasolio che, da certificato di prevenzione incendi acquisito (periodo di rif. 18.11.2008-18.11.2011), risulta a servizio di 2 serbatoi interrati di gasolio da mc 3 cadauno. Non sono state reperite pratiche edilizie o altra documentazione relativa alle opere di tombinatura del canale e di posa delle cisterne interrate.
Si precisa che il mapp 136/7 è indicato come BCNC a u.i. non facenti parte dell'esecuzione (vedi elenco subalterni allegato 08 e 20) e che la cisterna di GPL che alimenta l'impianto di riscaldamento dell'intero mapp. 136 è sita sul mapp 136/7.
INTEGRAZIONE
Ad integrazione di quanto sopra riportato, si riporta quanto indicato nell'integrazione alla perizia del 01.03.2024:
"3) il fg 8, part. 136, sub 7, ha le seguenti caratteristiche:
a) bene comune non censibile ai mapp 136/1-2-3-4-6, ma non al 136/5 (pignorato);
b) area cortiva in cui è presente la cisterna GPL interrata a servizio della caldaia posta nel mapp 136/5 (pignorato).
Ne deriva che il bene comune non censibile 136/7 (non pignorato) può rientrare nella casistica di "accessorio" e che pertanto il pignoramento potrà intendersi esteso ex art. 2912 c.c. a tale bene come bcnc anche al mapp. 136/5, oltre che ai mapp 136/1-2-3-4-6. Qualora il pignoramento non venisse considerato esteso ex art. 2912 c.c. al fg. 8 mapp 136/7, dovrà essere prevista apposita servitù per garantire l'accesso alla cisterna GPL interrata".
BENE N° 03 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA VERDI, 27
A seguito dell'ATTRIBUZIONE DELLE INTESTAZIONI CATASTALI ai beni comuni censibili foglio 8, particella 134, sub 1, graffata con la particella 135, sub 6 e foglio 8, particella 135, sub 9, a mezzo di due pratiche DOCFA finalizzate alla soppressione degli stessi e successiva loro nuova costituzione con modifica degli identificativi (attualmente fg 8 mapp 134/2 graffato 135/11 e

Firmato Da: PAOLA CAVANDOLI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 47e2

fg 8 mapp 135/12), come indicato nell'attuale elenco subalterni si rileva che permangono beni comuni non censibili riferibili ai beni pignorati:
-fg 8 mapp. 135 sub 7: BCNC ai SUB 4 - 5 - 10 DEL MAPP 135 - LOCALE TECNICO
-fg 8 mapp. 135 sub 8: BCNC ai SUB 4 - 5 DEL MAPP 135 - AREA CORTIVA
In precedenza, i beni comuni censibili fg 8 mapp. 134 sub 1 (graffato con mapp. 135 sub 6) e il fg 8 mapp 135 sub 9, risultavano comuni a:
-fg 8 mapp. 134 sub 1 (graffato con mapp. 135 sub 6): BCC ai SUB 4 -5 DEL MAPP 135
-fg 8 mapp. 135 sub 9: BCC ai SUB 4 - 5 - 10 DEL MAPP 135 - CABINA UTENTE
Per i beni comuni non censibili si precisa quanto segue:
-fg 8 mapp. 135 sub 7: BCNC ai SUB 4 - 5 - 10 DEL MAPP 135 - LOCALE TECNICO
Trattasi di porzione di fabbricato connessa e contigua al mapp 135 sub 5 (bene 4) e principalmente destinato all'alloggiamento di elementi impiantistici del impianto fotovoltaico presente in copertura (bene 6). Ai fini della regolarità edilizia e dello stato di conservazione si rimanda pertanto a quanto riportato per il bene 4.
-fg 8 mapp. 135 sub 8: BCNC ai SUB 4 - 5 DEL MAPP 135 - AREA CORTIVA
Trattasi di area cortiva destinata a spazio di manovra che risulta funzionale sia ai beni come indicati nell'elenco subalterno (sub 4 e 5 del mapp 135), ma di fatto anche a tutti gli altri beni oggetto di esecuzione nonché gli altri, limitrofi e funzionalmente connessi (es: mapp 136-4. Per tale aspetto si rimanda al paragrafo "riserve e particolarità da segnalare"). L'area non presenta delimitazioni fisiche (recinzioni) verso le aree circostanti censite ai mapp. 132, 137, 136/7; l'area è attraversata da canale tombinato (cavo di Sant'Antonio) che, secondo quanto riferito dal Consorzio di Bonifica Territori del Mincio, non risulta essere consortile; in prossimità del fabbricato mapp 135/4 è presente colonnina distributrice a singola erogazione di gasolio che, da certificato di prevenzione incendi acquisito (periodo di rif. 18.11.2008-18.11.2011), risulta a servizio di 2 serbatoi interrati di gasolio da mc 3 cadauno. Non sono state reperite pratiche edilizie o altra documentazione relativa alle opere di tombinatura del canale e di posa delle cisterne interrate.
Si precisa che il mapp 136/7 è indicato come BCNC a u.i. non facenti parte dell'esecuzione (vedi elenco subalterni allegato 08 e 20) e che la cisterna di GPL che alimenta l'impianto di riscaldamento dell'intero mapp. 136 è sita sul mapp 136/7.
INTEGRAZIONE
Ad integrazione di quanto sopra riportato, si riporta quanto indicato nell'integrazione alla perizia del 01.03.2024:
"3) il fg 8, part. 136, sub 7, ha le seguenti caratteristiche:
a) bene comune non censibile ai mapp 136/1-2-3-4-6, ma non al 136/5 (pignorato);
b) area cortiva in cui è presente la cisterna GPL interrata a servizio della caldaia posta nel mapp 136/5 (pignorato).
Ne deriva che il bene comune non censibile 136/7 (non pignorato) può rientrare nella casistica di "accessorio" e che pertanto il pignoramento potrà intendersi esteso ex art. 2912 c.c. a tale bene come bcnc anche al mapp. 136/5, oltre che ai mapp 136/1-2-3-4-6. Qualora il pignoramento non venisse considerato esteso ex art. 2912 c.c. al fg. 8 mapp 136/7, dovrà essere prevista apposita servitù per garantire l'accesso alla cisterna GPL interrata".
BENE N° 04 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA VERDI, 27
A seguito dell'ATTRIBUZIONE DELLE INTESTAZIONI CATASTALI ai beni comuni censibili foglio 8, particella 134, sub 1, graffata con la particella 135, sub 6 e foglio 8, particella 135, sub 9, a mezzo di due pratiche DOCFA finalizzate alla soppressione degli stessi e successiva loro nuova costituzione con modifica degli identificativi (attualmente fg 8 mapp 134/2 graffato 135/11 e fg 8 mapp 135/12), come indicato nell'attuale elenco subalterni si rileva che permangono beni comuni non censibili riferibili ai beni pignorati:

Firmato Da: PAOLA CAVANDOLI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 47e2

-fg 8 mapp. 135 sub 7: BCNC ai SUB 4 - 5 - 10 DEL MAPP 135 - LOCALE TECNICO
-fg 8 mapp. 135 sub 8: BCNC ai SUB 4 - 5 DEL MAPP 135 - AREA CORTIVA
In precedenza, i beni comuni censibili fg 8 mapp. 134 sub 1 (graffato con mapp. 135 sub 6) e il fg 8 mapp 135 sub 9, risultavano comuni a:
-fg 8 mapp. 134 sub 1 (graffato con mapp. 135 sub 6): BCC ai SUB 4 -5 DEL MAPP 135
-fg 8 mapp. 135 sub 9: BCC ai SUB 4 - 5 - 10 DEL MAPP 135 - CABINA UTENTE
Per i beni comuni non censibili si precisa quanto segue:
-fg 8 mapp. 135 sub 7: BCNC ai SUB 4 - 5 - 10 DEL MAPP 135 - LOCALE TECNICO
Trattasi di porzione di fabbricato connessa e contigua al mapp 135 sub 5 (bene 4) e principalmente destinato all'alloggiamento di elementi impiantistici del impianto fotovoltaico presente in copertura (bene 6). Ai fini della regolarità edilizia e dello stato di conservazione si rimanda pertanto a quanto riportato per il bene 4.
-fg 8 mapp. 135 sub 8: BCNC ai SUB 4 - 5 DEL MAPP 135 - AREA CORTIVA
Trattasi di area cortiva destinata a spazio di manovra che risulta funzionale sia ai beni come indicati nell'elenco subalterno (sub 4 e 5 del mapp 135), ma di fatto anche a tutti gli altri beni oggetto di esecuzione nonché gli altri, limitrofi e funzionalmente connessi (es: mapp 136-4. Per tale aspetto si rimanda al paragrafo "riserve e particolarità da segnalare"). L'area non presenta delimitazioni fisiche (recinzioni) verso le aree circostanti censite ai mapp. 132, 137, 136/7; l'area è attraversata da canale tombinato (cavo di Sant'Antonio) che, secondo quanto riferito dal Consorzio di Bonifica Territori del Mincio, non risulta essere consortile; in prossimità del fabbricato mapp 135/4 è presente colonnina distributrice a singola erogazione di gasolio che, da certificato di prevenzione incendi acquisito (periodo di rif. 18.11.2008-18.11.2011), risulta a servizio di 2 serbatoi interrati di gasolio da mc 3 cadauno. Non sono state reperite pratiche edilizie o altra documentazione relativa alle opere di tombinatura del canale e di posa delle cisterne interrate.
Si precisa che il mapp 136/7 è indicato come BCNC a u.i. non facenti parte dell'esecuzione (vedi elenco subalterni allegato 08 e 20) e che la cisterna di GPL che alimenta l'impianto di riscaldamento dell'intero mapp.136 è sita sul mapp 136/7.
INTEGRAZIONE
Ad integrazione di quanto sopra riportato, si riporta quanto indicato nell'integrazione alla perizia del 01.03.2024:
"3) il fg 8, part. 136, sub 7, ha le seguenti caratteristiche:
a) bene comune non censibile ai mapp 136/1-2-3-4-6, ma non al 136/5 (pignorato);
b) area cortiva in cui è presente la cisterna GPL interrata a servizio della caldaia posta nel mapp 136/5 (pignorato).
Ne deriva che il bene comune non censibile 136/7 (non pignorato) può rientrare nella casistica di "accessorio" e che pertanto il pignoramento potrà intendersi esteso ex art. 2912 c.c. a tale bene come bcnc anche al mapp. 136/5, oltre che ai mapp 136/1-2-3-4-6. Qualora il pignoramento non venisse considerato esteso ex art. 2912 c.c. al fg. 8 mapp 136/7, dovrà essere prevista apposita servitù per garantire l'accesso alla cisterna GPL interrata".
BENE N° 05 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA VERDI, 27
A seguito dell'ATTRIBUZIONE DELLE INTESTAZIONI CATASTALI ai beni comuni censibili foglio 8, particella 134, sub 1, graffata con la particella 135, sub 6 e foglio 8, particella 135, sub 9, a mezzo di due pratiche DOCFA finalizzate alla soppressione degli stessi e successiva loro nuova costituzione con modifica degli identificativi (attualmente fg 8 mapp 134/2 graffato 135/11 e fg 8 mapp 135/12), come indicato nell'attuale elenco subalterni si rileva che permangono beni comuni non censibili riferibili ai beni pignorati:
-fg 8 mapp. 135 sub 7: BCNC ai SUB 4 - 5 - 10 DEL MAPP 135 - LOCALE TECNICO
-fg 8 mapp. 135 sub 8: BCNC ai SUB 4 - 5 DEL MAPP 135 - AREA CORTIVA

Firmato Da: PAOLA CAVANDOLI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 47e2

In precedenza, i beni comuni censibili fg 8 mapp. 134 sub 1 (graffato con mapp. 135 sub 6) e il fg 8 mapp 135 sub 9, risultavano comuni a:
-fg 8 mapp. 134 sub 1 (graffato con mapp. 135 sub 6): BCC ai SUB 4 -5 DEL MAPP 135
-fg 8 mapp. 135 sub 9: BCC ai SUB 4 - 5 - 10 DEL MAPP 135 - CABINA UTENTE
Per i beni comuni non censibili si precisa quanto segue:
-fg 8 mapp. 135 sub 7: BCNC ai SUB 4 - 5 - 10 DEL MAPP 135 - LOCALE TECNICO
Trattasi di porzione di fabbricato connessa e contigua al mapp 135 sub 5 (bene 4) e principalmente destinato all'alloggiamento di elementi impiantistici del impianto fotovoltaico presente in copertura (bene 6). Ai fini della regolarità edilizia e dello stato di conservazione si rimanda pertanto a quanto riportato per il bene 4.
-fg 8 mapp. 135 sub 8: BCNC ai SUB 4 - 5 DEL MAPP 135 - AREA CORTIVA
Trattasi di area cortiva destinata a spazio di manovra che risulta funzionale sia ai beni come indicati nell'elenco subalterno (sub 4 e 5 del mapp 135), ma di fatto anche a tutti gli altri beni oggetto di esecuzione nonché gli altri, limitrofi e funzionalmente connessi (es: mapp 136-4. Per tale aspetto si rimanda al paragrafo "riserve e particolarità da segnalare"). L'area non presenta delimitazioni fisiche (recinzioni) verso le aree circostanti censite ai mapp. 132, 137, 136/7; l'area è attraversata da canale tombinato (cavo di Sant'Antonio) che, secondo quanto riferito dal Consorzio di Bonifica Territori del Mincio, non risulta essere consortile; in prossimità del fabbricato mapp 135/4 è presente colonnina distributrice a singola erogazione di gasolio che, da certificato di prevenzione incendi acquisito (periodo di rif. 18.11.2008-18.11.2011), risulta a servizio di 2 serbatoi interrati di gasolio da mc 3 cadauno. Non sono state reperite pratiche edilizie o altra documentazione relativa alle opere di tombinatura del canale e di posa delle cisterne interrate.
Si precisa che il mapp 136/7 è indicato come BCNC a u.i. non facenti parte dell'esecuzione (vedi elenco subalterni allegato 08 e 20) e che la cisterna di GPL che alimenta l'impianto di riscaldamento dell'intero mapp. 136 è sita sul mapp 136/7.
INTEGRAZIONE
Ad integrazione di quanto sopra riportato, si riporta quanto indicato nell'integrazione alla perizia del 01.03.2024:
"3) il fg 8, part. 136, sub 7, ha le seguenti caratteristiche:
a) bene comune non censibile ai mapp 136/1-2-3-4-6, ma non al 136/5 (pignorato);
b) area cortiva in cui è presente la cisterna GPL interrata a servizio della caldaia posta nel mapp 136/5 (pignorato).
Ne deriva che il bene comune non censibile 136/7 (non pignorato) può rientrare nella casistica di "accessorio" e che pertanto il pignoramento potrà intendersi esteso ex art. 2912 c.c. a tale bene come bcnc anche al mapp. 136/5, oltre che ai mapp 136/1-2-3-4-6. Qualora il pignoramento non venisse considerato esteso ex art. 2912 c.c. al fg. 8 mapp 136/7, dovrà essere prevista apposita servitù per garantire l'accesso alla cisterna GPL interrata".
BENE N° 06 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA VERDI, 27
A seguito dell'ATTRIBUZIONE DELLE INTESTAZIONI CATASTALI ai beni comuni censibili foglio 8, particella 134, sub 1, graffata con la particella 135, sub 6 e foglio 8, particella 135, sub 9, a mezzo di due pratiche DOCFA finalizzate alla soppressione degli stessi e successiva loro nuova costituzione con modifica degli identificativi (attualmente fg 8 mapp 134/2 graffato 135/11 e fg 8 mapp 135/12), come indicato nell'attuale elenco subalterni si rileva che permangono beni comuni non censibili riferibili ai beni pignorati:
-fg 8 mapp. 135 sub 7: BCNC ai SUB 4 - 5 - 10 DEL MAPP 135 - LOCALE TECNICO
-fg 8 mapp. 135 sub 8: BCNC ai SUB 4 - 5 DEL MAPP 135 - AREA CORTIVA
In precedenza, i beni comuni censibili fg 8 mapp. 134 sub 1 (graffato con mapp. 135 sub 6) e il fg 8 mapp 135 sub 9, risultavano comuni a:

Firmato Da: PAOLA CAVANDOLI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 47e2

-fg 8 mapp. 134 sub 1 (graffato con mapp. 135 sub 6): BCC ai SUB 4 -5 DEL MAPP 135
-fg 8 mapp. 135 sub 9: BCC ai SUB 4 - 5 - 10 DEL MAPP 135 - CABINA UTENTE
Per i beni comuni non censibili si precisa quanto segue:
-fg 8 mapp. 135 sub 7: BCNC ai SUB 4 - 5 - 10 DEL MAPP 135 - LOCALE TECNICO
Trattasi di porzione di fabbricato connessa e contigua al mapp 135 sub 5 (bene 4) e principalmente destinato all'alloggiamento di elementi impiantistici del impianto fotovoltaico presente in copertura (bene 6). Ai fini della regolarità edilizia e dello stato di conservazione si rimanda pertanto a quanto riportato per il bene 4.
-fg 8 mapp. 135 sub 8: BCNC ai SUB 4 - 5 DEL MAPP 135 - AREA CORTIVA
Trattasi di area cortiva destinata a spazio di manovra che risulta funzionale sia ai beni come indicati nell'elenco subalterno (sub 4 e 5 del mapp 135), ma di fatto anche a tutti gli altri beni oggetto di esecuzione nonché gli altri, limitrofi e funzionalmente connessi (es: mapp 136-4. Per tale aspetto si rimanda al paragrafo "riserve e particolarità da segnalare"). L'area non presenta delimitazioni fisiche (recinzioni) verso le aree circostanti censite ai mapp. 132, 137, 136/7; l'area è attraversata da canale tombinato (cavo di Sant'Antonio) che, secondo quanto riferito dal Consorzio di Bonifica Territori del Mincio, non risulta essere consortile; in prossimità del fabbricato mapp 135/4 è presente colonnina distributrice a singola erogazione di gasolio che, da certificato di prevenzione incendi acquisito (periodo di rif. 18.11.2008-18.11.2011), risulta a servizio di 2 serbatoi interrati di gasolio da mc 3 cadauno. Non sono state reperite pratiche edilizie o altra documentazione relativa alle opere di tombinatura del canale e di posa delle cisterne interrate.
Si precisa che il mapp 136/7 è indicato come BCNC a u.i. non facenti parte dell'esecuzione (vedi elenco subalterni allegato 08 e 20) e che la cisterna di GPL che alimenta l'impianto di riscaldamento dell'intero mapp. 136 è sita sul mapp 136/7.
INTEGRAZIONE
Ad integrazione di quanto sopra riportato, si riporta quanto indicato nell'integrazione alla perizia del 01.03.2024:
"3) il fg 8, part. 136, sub 7, ha le seguenti caratteristiche:
a) bene comune non censibile ai mapp 136/1-2-3-4-6, ma non al 136/5 (pignorato);
b) area cortiva in cui è presente la cisterna GPL interrata a servizio della caldaia posta nel mapp 136/5 (pignorato).
Ne deriva che il bene comune non censibile 136/7 (non pignorato) può rientrare nella casistica di "accessorio" e che pertanto il pignoramento potrà intendersi esteso ex art. 2912 c.c. a tale bene come bcnc anche al mapp. 136/5, oltre che ai mapp 136/1-2-3-4-6. Qualora il pignoramento non venisse considerato esteso ex art. 2912 c.c. al fg. 8 mapp 136/7, dovrà essere prevista apposita servitù per garantire l'accesso alla cisterna GPL interrata".
BENE N° 07 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA VERDI, 27
A seguito dell'ATTRIBUZIONE DELLE INTESTAZIONI CATASTALI ai beni comuni censibili foglio 8, particella 134, sub 1, graffata con la particella 135, sub 6 e foglio 8, particella 135, sub 9, a mezzo di due pratiche DOCFA finalizzate alla soppressione degli stessi e successiva loro nuova costituzione con modifica degli identificativi (attualmente fg 8 mapp 134/2 graffato 135/11 e fg 8 mapp 135/12), come indicato nell'attuale elenco subalterni si rileva che permangono beni comuni non censibili riferibili ai beni pignorati:
-fg 8 mapp. 135 sub 7: BCNC ai SUB 4 - 5 - 10 DEL MAPP 135 - LOCALE TECNICO
-fg 8 mapp. 135 sub 8: BCNC ai SUB 4 - 5 DEL MAPP 135 - AREA CORTIVA
In precedenza, i beni comuni censibili fg 8 mapp. 134 sub 1 (graffato con mapp. 135 sub 6) e il fg 8 mapp 135 sub 9, risultavano comuni a:
-fg 8 mapp. 134 sub 1 (graffato con mapp. 135 sub 6): BCC ai SUB 4 -5 DEL MAPP 135
-fg 8 mapp. 135 sub 9: BCC ai SUB 4 - 5 - 10 DEL MAPP 135 - CABINA UTENTE

Firmato Da: PAOLA CAVANDOLI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 47e2

Per i beni comuni non censibili si precisa quanto segue:
-fg 8 mapp. 135 sub 7: BCNC ai SUB 4 - 5 - 10 DEL MAPP 135 - LOCALE TECNICO
Trattasi di porzione di fabbricato connessa e contigua al mapp 135 sub 5 (bene 4) e principalmente destinato all'alloggiamento di elementi impiantistici del impianto fotovoltaico presente in copertura (bene 6). Ai fini della regolarità edilizia e dello stato di conservazione si rimanda pertanto a quanto riportato per il bene 4.
-fg 8 mapp. 135 sub 8: BCNC ai SUB 4 - 5 DEL MAPP 135 - AREA CORTIVA
Trattasi di area cortiva destinata a spazio di manovra che risulta funzionale sia ai beni come indicati nell'elenco subalterno (sub 4 e 5 del mapp 135), ma di fatto anche a tutti gli altri beni oggetto di esecuzione nonché gli altri, limitrofi e funzionalmente connessi (es: mapp 136-4. Per tale aspetto si rimanda al paragrafo "riserve e particolarità da segnalare"). L'area non presenta delimitazioni fisiche (recinzioni) verso le aree circostanti censite ai mapp. 132, 137, 136/7; l'area è attraversata da canale tombinato (cavo di Sant'Antonio) che, secondo quanto riferito dal Consorzio di Bonifica Territori del Mincio, non risulta essere consortile; in prossimità del fabbricato mapp 135/4 è presente colonnina distributrice a singola erogazione di gasolio che, da certificato di prevenzione incendi acquisito (periodo di rif. 18.11.2008-18.11.2011), risulta a servizio di 2 serbatoi interrati di gasolio da mc 3 cadauno. Non sono state reperite pratiche edilizie o altra documentazione relativa alle opere di tombinatura del canale e di posa delle cisterne interrate.
Si precisa che il mapp 136/7 è indicato come BCNC a u.i. non facenti parte dell'esecuzione (vedi elenco subalterni allegato 08 e 20) e che la cisterna di GPL che alimenta l'impianto di riscaldamento dell'intero mapp. 136 è sita sul mapp 136/7.
INTEGRAZIONE
Ad integrazione di quanto sopra riportato, si riporta quanto indicato nell'integrazione alla perizia del 01.03.2024:
"3) il fg 8, part. 136, sub 7, ha le seguenti caratteristiche:
a) bene comune non censibile ai mapp 136/1-2-3-4-6, ma non al 136/5 (pignorato);
b) area cortiva in cui è presente la cisterna GPL interrata a servizio della caldaia posta nel mapp 136/5 (pignorato).
Ne deriva che il bene comune non censibile 136/7 (non pignorato) può rientrare nella casistica di "accessorio" e che pertanto il pignoramento potrà intendersi esteso ex art. 2912 c.c. a tale bene come bcnc anche al mapp. 136/5, oltre che ai mapp 136/1-2-3-4-6. Qualora il pignoramento non venisse considerato esteso ex art. 2912 c.c. al fg. 8 mapp 136/7, dovrà essere prevista apposita servitù per garantire l'accesso alla cisterna GPL interrata".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI
BENE N° 01 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA VERDI, 27
BENE N° 02 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA VERDI, 27
BENE N° 03 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA VERDI, 27
BENE N° 04 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA VERDI, 27
BENE N° 05 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA VERDI, 27
BENE N° 06 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA VERDI, 27
BENE N° 07 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA VERDI, 27

Firmato Da: PAOLA CAVANDOLI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 47e2

La certificazione notarile indica che "la particella 135 sub 3 è gravata da servitù di elettrodotto e di passaggio trascritta il 10/02/2012 ai n. 1644/1187 a favore di Enel Distribuzione Spa sede Roma (RM) CF 05779711000". Si precisa che tale servitù veniva costituita con il sopracitato atto gravante anche su mapp. 12, 48, 136/7 e 52 secondo il percorso allegato all'atto.
Il tracciato della servitù viene riportato in sovrapposizione all'attuale estratto di mappa mediante apposito allegato illustrativo redatto dal CTU (allegato 13).
Da visione dell'atto si precisa infine che:
"la parte concedente concede ad Enel Distribuzione, che accetta a titolo di servitù:
1a) diritto di collocare, mantenere ed esercitare le proprie apparecchiature di consegna, trasformazione e distribuzione dell'energia elettrica, nell'immobile meglio evidenziato in rosso [...];
1b) [...] le linee in cavo interrato di media e bassa tensione gravano su porzione di terreno fg 8 mapp 12 per 8 metri e fascia larga 2 mt per ciascun lato dell'asse delle condutture;
2) per effetto della pattuita servitù [...] Enel potrà inoltre infiggere negli immobili asserviti, dispersori per l'impianto di messa a terra [...];
3) l'accesso alla cabina elettrica [...] è costituito da una apertura di metri 1,20 per metri 2,20 [...] da via Verdi, attraverso il percorso evidenziato in giallo" (sui mapp. 12, 48, ex 135/3, 136/7 e 52)".
Si rilevano inoltre le seguenti circostanze che potrebbero richiedere la costituzione di ulteriori servitù:
-l'accesso da via verdi agli immobili oggetto di esecuzione avviene dal fg 8 mapp 48 (oltre che da ponticello su canale limitrofo alla strada) che presenta altra intestazione, diversa dalle parti esecutate;
*-l'u.i. 135/5 presenta due accessi dal fronte nord-ovest che possono essere utilizzati solamente mediante transito sul mapp 132, che presenta l'intestazione della parte esecutata **** Omissis ****, ma non è compreso tra i beni oggetto di esecuzione;*
*-l'u.i. 134/2 (ex 134/1) si presenta come sedime/prolungamento di tettoia con fruizione frontale mediante transito sul mapp 132 che presenta l'intestazione della parte esecutata **** Omissis ****, ma non è compreso tra i beni oggetto di esecuzione;*
-l'accesso alle cabine elettriche mapp. 135/1 e 12 (ex 9) avviene da mapp. 12 che presenta altra intestazione;
-gli impianti a servizio del bene mapp 136/5 sono sistemi che servono altre unità non comprese nell'esecuzione (es: mapp 136/6) e la cisterna del gasolio è posta sul mapp 136/7 (non oggetto di esecuzione e non specificatamente indicata come bcnc ai sub del mappale in questione);
*-l'accesso all'area di deposito sul fronte nord-est del mapp 135/4 avviene dal fg 8 mapp 54 che presenta l'intestazione della parte esecutata **** Omissis ****, ma non è compreso tra i beni oggetto di esecuzione, e dal mapp 10 avente intestazione diversa da quella degli esecutati. Si precisa che nell'atto di compravendita not. Lodigiani, rep 33468, del 15/11/1976 si indica che "su tale stradone (mpp 54 e 10), viene reciprocamente esercitata servitù di passaggio, sia a favore delle ragioni **** Omissis ****, sia delle ragioni qui compravenduto (**** Omissis ****); l'onere manutentivo di tale stradone viene assunto a metà tra le parti" senza che venga tuttavia definita servitù di passaggio a favore del mapp 135;*
-il canale Cavo Alto S. Antonio che scorre adiacente al mapp 135, lato nord, e che attraversa tombato l'area mapp 135/8, scola verso sud raggiungendo il mapp 137 e oltre altre proprietà non oggetto di esecuzione.
INTEGRAZIONE
Con riferimento alle risposte della scrivente alle osservazioni trasmesse via pec dall'Avv. Claudio Silocchi in data 28.03.2024 e recepita l'integrazione alla relazione notarile già agli atti (cfr ALLEGATO 15) depositata dal procedente in data 04.06.2024 (cfr ALLEGATO 19):
- atto Notaio Marocchi del 09.06.1976, rep 8894, trascritto a Mantova il 02.07.1976 ai numeri

Firmato Da: PAOLA CAVANDOLI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 47e2

4552/3623 specifica che: "tra le ragioni vendute e quelle residue del venditore, cessano tutte le servitù di qualsiasi tipo; anche nascenti per destinazione di padre di famiglia ad eccezione del diritto di transito a favore delle ragioni vendute (fg 8 mapp 47, 49, 50, 51, 52, 13, 14, 15) sullo stradello distinto ai mappali 12 e 48 per l'accesso alla strada comunale; la manutenzione di detto stradello limitatamente ai mappali 12 e 48 viene assunta per metà dagli acquirenti"
*- atto Notaio Lodigiani del 15.11.1976, rep 33468, trascritto a Mantova il 10.12.1976 ai numeri 8020/6145 specifica che: "il confine nord corre a metà dello stradone di campagna, (ex mappale 10 ora diviso in 10 e 54) sul quale stradone viene reciprocamente esercitata servitù di passaggio sia a favore delle ragioni di **** Omissis **** sia a favore dell'acquirente, l'onere di manutenzione è stato assunto a metà fra le parti"*
- atto Notaio Marocchi del 16.03.1999, rep 41067, trascritto a Mantova il 25.03.1999 ai numeri 2264/3218 specifica che: "il cortile resta gravato di una striscia larga mt 4, in corrispondenza del ponte, da servitù di transito con ogni mezzo, a favore del mappale 55 per l'accesso alla Comunale"
- servitù di elettrodotto e di passaggio trascritta il 10/02/2012 ai n. 1644/1187 a favore di Enel Distribuzione Spa sede Roma (RM) CF 05779711000
si precisa che:
-per quanto indicato al punto a): aver rilevato l'esistenza della servitù not Marocchi del 09.06.1976, n. 8894 di rep, conferma l'ipotesi indicata nella perizia depositata in precedenza; si evidenzia tuttavia che il diritto di transito indicato nell'atto Not. Marocchi del 1976 non comprende il transito sulla porzione del mapp 53 (evidenziata con il colore arancione: ALLEGATO 18.2) e in sede di compravendita dovrà essere valutata la necessità di estendere la servitù anche su tale porzione perché il percorso di transito raggiunga la strada comunale come inteso nell'atto (ALLEGATO 18.1: visure 12, 48 e 53).
Tale servitù di transito è stata successivamente confermata con atto Not. Marocchi del 16.03.1999 n. 41067 di rep. a favore dell'ex mapp. 55 per una larghezza di 4 mt (cfr tracciato: ALLEGATO 18.02); rilevato che in epoca successiva al atto del 1999 è stato costruito un secondo ponte (evidenziato con il colore blu: ALLEGATO 18.02) in grado di garantire l'accesso diretto dalla strada comunale ai beni NON pignorati 136/7 e oltre (137 e 132) e che l'accesso nord ai beni non pignorati mapp 132 e 137 è comunque consentito mediante transito sul mapp 54 (per servitù di passaggio Not. Lodigiani rep 33468), in sede di compravendita si potrà valutare la necessità del permanere di entrambe le servitù Not. Marocchi a favore dei beni NON pignorati in quanto le stesse prevendono l'assunzione di oneri manutentivi a carico di tutte le parti.
In ogni caso si dovrà continuare a garantire l'accesso al bene 136/4 (non oggetto di esecuzione) mediante transito sul mapp 135/6 vista la presenza dell'unico accesso carrabile (cfr ALLEGATO 18.02).
-per quanto indicato al punto b): in assenza di diritto di transito sul mapp 132, si dovranno contestualmente prevedere alcune opere quali il tamponamento degli accessi non più utilizzabili e la rimozione di una parete in pannelli prefabbricati (ALLEGATO 18.00) per consentire la fruizione con accesso dall'interno. Il tutto fermo restando il diritto di accesso al fondo del vicino (art 843 del codice civile);
-per quanto indicato al punto c): in assenza di diritto di transito sul mapp 132, il solo accesso laterale alla tettoia potrebbe considerarsi limitante e non compatibile con eventuali requisiti di sicurezza per un accesso frontale mediante mezzi di stoccaggio;
-per quanto indicato al punto d): fermo restando la servitù indicata nell'atto Notaio Marocchi del 09.06.1976, rep 8894, la servitù di elettrodotto e di passaggio a favore di ENEL Distribuzione Spa trascritta il 10/02/2012 ai n. 1644/1187 ha di fatto integrato e aggiornato quanto precedentemente in essere (ALLEGATO 13 e 18.02);
-per quanto indicato al punto e): come meglio specificato nelle precisazioni depositate dalla scrivente in data 01.03.2024 (ALLEGATO 16) il serbatoio GPL posto sull'area 136/7 è attualmente a servizio sia del map. 136 sub 5 (bene n. 7), sia dei map. 136 sub 6 e sub 1 (non

Firmato Da: PAOLA CAVANDOLI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 47e2

oggetto di esecuzione);
-per quanto indicato al punto f): oltre a quanto indicato nella presente relazione al paragrafo PRECISAZIONI (cfr ALLEGATO 14E), il diritto di transito sui mapp 10 e 54 è condizione necessaria per garantire l'accesso all'area di deposito sul fronte nord-est del mapp 135/4 dal cancello di servizio. In assenza di tale diritto di transito, l'accesso all'area di deposito sarà possibile solo tramite percorso pedonale, non particolarmente agevole, costeggiando il fronte sud-est del fabbricato (zona cabine elettriche);
-per quanto indicato al punto g): null'altro oltre a quanto già riportato.
Ad integrazione di quanto sopra, si aggiunge quanto specificato nell'integrazione alla perizia del 01.03.2024:
"3) il fg 8, part. 136, sub 7, ha le seguenti caratteristiche:
a) bene comune non censibile ai mapp 136/1-2-3-4-6, ma non al 136/5 (pignorato);
b) area cortiva in cui è presente la cisterna GPL interrata a servizio della caldaia posta nel mapp 136/5 (pignorato).
Ne deriva che il bene comune non censibile 136/7 (non pignorato) può rientrare nella casistica di "accessorio" e che pertanto il pignoramento potrà intendersi esteso ex art. 2912 c.c. a tale bene come bcnc anche al mapp. 136/5, oltre che ai mapp 136/1-2-3-4-6. Qualora il pignoramento non venisse considerato esteso ex art. 2912 c.c. al fg. 8 mapp 136/7, dovrà essere prevista apposita servitù per garantire l'accesso alla cisterna GPL interrata"

NORMATIVA URBANISTICA
BENE N° 01 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA VERDI, 27
BENE N° 02 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA VERDI, 27
BENE N° 03 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA VERDI, 27
BENE N° 04 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA VERDI, 27
BENE N° 05 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA VERDI, 27
BENE N° 06 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA VERDI, 27
BENE N° 07 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA VERDI, 27
Dall'analisi dei documenti di pianificazione del territorio (PGT approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 9 del 31/03/2014) si rileva che:
-il bene 1, per la parte mapp 134 sub 1, risulta edificato in area agricola di interesse ambientale e paesaggistico (AGRI 4) e in ambito di corridoio ecologico di 2°livello da PTCP, all'interno di fascia di rispetto per allevamento suini; seconda classe di fattibilità geologica; sensibilità paesaggistica media.
-il bene 1 per la parte mapp 135 sub 6 e tutti gli altri beni, risultano facenti parte di zona a prevalente caratterizzazione monofunzionale produttiva con perimetro di tessuto consolidato (AECOC: ambito economico consolidato), circondata da area agricola di interesse ambientale e paesaggistico (AGRI 4) in ambito di corridoio ecologico di 2°livello da PTCP, all'interno di fascia di rispetto per allevamento suini e, in piccola parte, per allevamento tacchini e faraone; uso del suolo: artigianato di servizio; seconda classe di fattibilità geologica; sensibilità paesaggistica media.
Si allega il Piano delle regole attualmente in vigore, con particolare riferimento agli art. 36 e 39 (ALLEGATO 11).

Firmato Da: PAOLA CAVANDOLI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 47e2

lotto UNICO	**PB** € 865300,00 **OM** € 648975,00

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 01 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA VERDI, 27

A seguito della richiesta inoltrata dalla scrivente presso l'ufficio tecnico del Comune di Roncoferraro, nei giorni del 21.07.2023, 11 e 20.09.2023, sono stati visionati i seguenti fascicoli (ALLEGATO 10):

*- Concessione edilizia n. 88 del 1978 a nome di **** Omissis **** per "costruzione di una stalla con fondazioni e strutture in c.a., tetto in laterocemento e muri di tamponamento in laterizio": il fascicolo contiene la domanda di concessione del 14.06.1978, concessione prot. 1566 rilasciata il 19.08.1978, richiesta di agibilità del 16.10.1979, collaudo, certificato di agibilità del 23.02.1980, documentazione grafica di progetto;*

(bene 4)

- PE 93/1976 per "costruzione magazzino attrezzature e la ristrutturazione della casa di civile abitazione": il fascicolo contiene la domanda, il nulla osta, il collaudo, la richiesta di agibilità, il verbale di non conformità delle opere del 8.02.1983;

(bene 6-7)

*- concessione edilizia n. 88 del 1985 a nome di **** Omissis **** per "variante costruzione capannone CE 93/76" presentata in data 3.04.1985 con relativa concessione del 18.07.1985, progetto con raffronto, permesso di agibilità ritirato il 13.03.1999 ("relativa al magazzino in quanto la ristrutturazione della casa non viene effettuata");*

(bene 6-7)

*- concessione edilizia n. 89 del 1985 a nome di **** Omissis ****# per "ampliamento magazzino deposito attrezzature, costruzione ponte per accesso fondo, costruzione recinzione": il fascicolo contiene domanda, documentazione grafica, relazione tecnica, collaudo, certificato di agibilità;*

(bene 6-7)

*- Pratica edilizia n. 885 del 1996 a nome di **** Omissis **** per "sostituzione solaio copertura": il fascicolo contiene la domanda, la richiesta di integrazioni, il parere contrario;*

(bene 6-7)

*- DIA N.23 presentata il 24.02.1999 da **** Omissis **** per "manutenzione straordinaria: consolidamento fondazioni, cuci-scuci, ripristino solai, scrostatura e intonaco interno, rifacimento scale, nuove tramezze in cartongesso, nuovi impianti": il fascicolo contiene denuncia, relazione tecnica, repertorio fotografico; on sono presenti documenti attestanti la fine lavori, la richiesta di agibilità ecc.;*

(bene 6-7)

-PE 282 del 2000 per "cambio di intestazione della concessione 91/1999, PE 269/1999 inerente "costruzione di capannone prefabbricato in c.a. come deposito materiali idraulico, ristrutturazione ed ampliamento edificio esistente per realizzare uffici amministrativi più abitazione": il fascicolo contiene la domanda di cambio intestazione ma non la pratiche edilizie con i relativi elaborati ed autorizzazioni;

(bene 3-6-7)

*- DIA N.278 presentata il 25.09.2002 da **** Omissis **** per "variante CE 91/99, PE 269/99 Faccioli Impianti": il fascicolo contiene denuncia di variante, relazione tecnica, tavole grafiche di variante. Non sono presenti documenti attestanti ad esempio la fine lavori o la richiesta di agibilità;*

(bene 3-6-7)

*- Pratica edilizia n. 89 del 2011 a nome di **** Omissis **** per "costruzione cabina elettrica a servizio di impianto fotovoltaico": il fascicolo contiene domanda dell'11.07.2011, parere favorevole con prescrizioni sulle distanze di rispetto, elaborati grafici, rilascio provvedimento autorizzativo unico n. 16 del 26.10.2011, denuncia dei lavori del 22.12.2011, nomina collaudatore,*

Firmato Da: PAOLA CAVANDOLI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 47e2

comunicazione inizio lavori del 7.12.2011, dichiarazione di agibilità da parte del Direttore dei Lavori;
(bene 2 e cabina 135 sub 9)
*- DIA N.196 presentata il 8.10.2011 da **** Omissis **** per "impianto fotovoltaico in via verdi n.27": il fascicolo contiene richiesta e nulla osta alla connessione con la rete ENEL di un impianto fotovoltaico del 28/11/2011, elaborati depositati in data 16/11/2011, comunicazione del 26.03.2011 di inizio opere di realizzazione impianto fotovoltaico a tetto parzialmente integrato, comunicazione dell'8.10.2011 di inizio esecuzione opere di manutenzione ordinaria delle coperture mapp 134 e 135 del 8.10.2011, elaborati grafici;*
(bene 2 e cabina 135 sub 9).
*Sono stati infine visionati gli elaborati progettuali relativi all'impianto fotovoltaico (allegato 10) presso gli uffici della **** Omissis **** con sede in via verdi (presso gli immobili).*
Con riferimento specifico al ex mapp 134 sub 1 e al ex mapp 135 sub 6 (per la porzione estesa lungo il confine nord est) NON sono state reperite pratiche edilizie ed autorizzazioni; si rileva la presenza di due tettoie di raccordo tra fabbricato mapp. 135 sub 4 e muro di confine sul fronte sud est e anche per queste non sono state visionate autorizzazioni. Dovrà pertanto essere presentata apposita pratica edilizia per le suddette opere; i costi di presentazione della pratica o di eliminazione dell'abuso in caso di parere non favorevole, vengono qui stimati in un importo pari a circa 30.000,00 euro.
Con riferimento al ex mapp 135 sub 6 (per le porzioni di tettoia poste sul lato nord ovest e sud est del fabbricato mapp 135 sub 4, e di tettoia di ingresso posta a cavallo di mapp. 135 sub 4 e mapp 136, sono stati reperiti e consultati i seguenti fascicoli):
-PE 282 del 2000 per "cambio di intestazione della concessione 91/1999, PE 269/1999 inerente "costruzione di capannone prefabbricato in c.a. come deposito materiali idraulico, ristrutturazione ed ampliamento edificio esistente per realizzare uffici amministrativi più abitazione": il fascicolo contiene la domanda di cambio intestazione e l'autorizzazione allo stesso, comprese una serie di prescrizioni all'epoca indicate dall'ASL; il fascicolo non contiene né copia degli elaborati di progetto originari né la concessione e la pratica PE 269/1999 non è stata resa disponibile per la visione da parte del CTU in quanto non reperita presso l'archivio;
*- DIA N.278 presentata il 25.09.2002 da **** Omissis **** per "variante CE 91/99, PE 269/99 **** Omissis ****": il fascicolo contiene denuncia di variante, relazione tecnica, tavole grafiche di variante. Non sono presenti documenti attestanti ad esempio la fine lavori o la richiesta di agibilità.*
Non sono emersi elementi di non conformità alla documentazione progettuale presentata con DIA N. 278 ad esclusione della dimensione degli elementi trasparenti/illuminanti a tetto e la distribuzione interna, ma è bene segnalare che l'impossibilità di visionare la pratica originaria non ha consentito il raffronto della documentazione nella sua interezza con lo stato di fatto.
Per le difformità rilevate (elementi di copertura, ufficio chiuso all'interno, strutture di stoccaggio/soppalchi in metallo di non modesta superficie che prevedono l'accesso del personale) dovrà essere presentata apposita pratica di sanatoria; i costi di presentazione della pratica o di eliminazione dell'abuso in caso di parere non favorevole, vengono qui stimati in un importo pari a circa 57.000,00 euro.
BENE N° 02 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA VERDI, 27
A seguito della richiesta inoltrata dalla scrivente presso l'ufficio tecnico del Comune di Roncoferraro, nei giorni del 21.07.2023, 11 e 20.09.2023, sono stati visionati i seguenti fascicoli (ALLEGATO 10):
*- Concessione edilizia n. 88 del 1978 a nome di **** Omissis **** per "costruzione di una stalla con fondazioni e strutture in c.a., tetto in laterocemento e muri di tamponamento in laterizio": il fascicolo contiene la domanda di concessione del 14.06.1978, concessione prot. 1566 rilasciata il*

Firmato Da: PAOLA CAVANDOLI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 47e2

19.08.1978, richiesta di agibilità del 16.10.1979, collaudo, certificato di agibilità del 23.02.1980, documentazione grafica di progetto;
(bene 4)
- PE 93/1976 per "costruzione magazzino attrezzature e la ristrutturazione della casa di civile abitazione": il fascicolo contiene la domanda, il nulla osta, il collaudo, la richiesta di agibilità, il verbale di non conformità delle opere del 8.02.1983;
(bene 6-7)
*- concessione edilizia n. 88 del 1985 a nome di **** Omissis **** per "variante costruzione capannone CE 93/76" presentata in data 3.04.1985 con relativa concessione del 18.07.1985, progetto con raffronto, permesso di agibilità ritirato il 13.03.1999 ("relativa al magazzino in quanto la ristrutturazione della casa non viene effettuata");*
(bene 6-7)
*- concessione edilizia n. 89 del 1985 a nome di **** Omissis ****# per "ampliamento magazzino deposito attrezzature, costruzione ponte per accesso fondo, costruzione recinzione": il fascicolo contiene domanda, documentazione grafica, relazione tecnica, collaudo, certificato di agibilità;*
(bene 6-7)
*- Pratica edilizia n. 885 del 1996 a nome di **** Omissis **** per "sostituzione solaio copertura": il fascicolo contiene la domanda, la richiesta di integrazioni, il parere contrario;*
(bene 6-7)
*- DIA N.23 presentata il 24.02.1999 da **** Omissis **** per "manutenzione straordinaria: consolidamento fondazioni, cuci-scuci, ripristino solai, scrostatura e intonaco interno, rifacimento scale, nuove tramezze in cartongesso, nuovi impianti": il fascicolo contiene denuncia, relazione tecnica, repertorio fotografico; on sono presenti documenti attestanti la fine lavori, la richiesta di agibilità ecc.;*
(bene 6-7)
-PE 282 del 2000 per "cambio di intestazione della concessione 91/1999, PE 269/1999 inerente "costruzione di capannone prefabbricato in c.a. come deposito materiali idraulico, ristrutturazione ed ampliamento edificio esistente per realizzare uffici amministrativi più abitazione": il fascicolo contiene la domanda di cambio intestazione ma non la pratiche edilizie con i relativi elaborati ed autorizzazioni;
(bene 3-6-7)
*- DIA N.278 presentata il 25.09.2002 da **** Omissis **** per "variante CE 91/99, PE 269/99 Faccioli Impianti": il fascicolo contiene denuncia di variante, relazione tecnica, tavole grafiche di variante. Non sono presenti documenti attestanti ad esempio la fine lavori o la richiesta di agibilità;*
(bene 3-6-7)
*- Pratica edilizia n. 89 del 2011 a nome di **** Omissis **** per "costruzione cabina elettrica a servizio di impianto fotovoltaico": il fascicolo contiene domanda dell'11.07.2011, parere favorevole con prescrizioni sulle distanze di rispetto, elaborati grafici, rilascio provvedimento autorizzativo unico n. 16 del 26.10.2011, denuncia dei lavori del 22.12.2011, nomina collaudatore, comunicazione inizio lavori del 7.12.2011, dichiarazione di agibilità da parte del Direttore dei Lavori;*
(bene 2 e cabina 135 sub 9)
*- DIA N.196 presentata il 8.10.2011 da **** Omissis **** per "impianto fotovoltaico in via verdi n.27": il fascicolo contiene richiesta e nulla osta alla connessione con la rete ENEL di un impianto fotovoltaico del 28/11/2011, elaborati depositati in data 16/11/2011, comunicazione del 26.03.2011 di inizio opere di realizzazione impianto fotovoltaico a tetto parzialmente integrato, comunicazione dell'8.10.2011 di inizio esecuzione opere di manutenzione ordinaria delle coperture mapp 134 e 135 del 8.10.2011, elaborati grafici;*
(bene 2 e cabina 135 sub 9)

Firmato Da: PAOLA CAVANDOLI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 47e2

*Sono stati infine visionati gli elaborati progettuali relativi all'impianto fotovoltaico (allegato 10) presso gli uffici della **** Omissis **** con sede in via verdi (presso gli immobili).*
Con riferimento specifico al mapp 135 sub 1 sono stati consultati i seguenti fascicoli:
*- Pratica edilizia n. 89 del 2011 a nome di **** Omissis **** per "costruzione cabina elettrica a servizio di impianto fotovoltaico": il fascicolo contiene domanda dell'11.07.2011, parere favorevole con prescrizioni sulle distanze di rispetto, elaborati grafici, rilascio provvedimento autorizzativo unico n. 16 del 26.10.2011, denuncia dei lavori del 22.12.2011, nomina collaudatore, comunicazione inizio lavori del 7.12.2011, dichiarazione di agibilità da parte del Direttore dei Lavori;*
*- DIA N.196 presentata il 8.10.2011 da **** Omissis **** per "impianto fotovoltaico in via verdi n.27": il fascicolo contiene richiesta e nulla osta alla connessione con la rete ENEL di un impianto fotovoltaico del 28/11/2011, elaborati depositati in data 16/11/2011, comunicazione del 26.03.2011 di inizio opere di realizzazione impianto fotovoltaico a tetto parzialmente integrato, comunicazione dell'8.10.2011 di inizio esecuzione opere di manutenzione ordinaria delle coperture mapp 134 e 135 del 8.10.2011, elaborati grafici.*
Si rileva la mancanza di conformità tra le opere di costruzione delle cabine eseguite e quelle rappresentate negli elaborati presentati con protocollo del 12.10 2011 e quindi oggetto di autorizzazione con PE 89 del 2011. Le loro geometrie risultano tuttavia conformi con gli allegati alla dichiarazione di agibilità e con gli elaborati in possesso del Comune e contenuti nel fascicolo della Dia n. 196 che ha per oggetto costruzione/allaccio di linea elettrica con precisa indicazione che "per la realizzazione della cabina elettrica ed eventuali manomissioni del suolo pubblico dovranno essere richiesti adeguati atti abilitativi". Sulla base di quanto agli atti si ritiene pertanto che l'ufficio possa ritenere necessaria una pratica di sanatoria; i costi di presentazione della pratica o di eliminazione dell'abuso in caso di parere non favorevole, vengono qui stimati in un importo pari a circa 2500,00 Euro.
BENE N° 03 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA VERDI, 27
A seguito della richiesta inoltrata dalla scrivente presso l'ufficio tecnico del Comune di Roncoferraro, nei giorni del 21.07.2023, 11 e 20.09.2023, sono stati visionati i seguenti fascicoli (ALLEGATO 10):
*- Concessione edilizia n. 88 del 1978 a nome di **** Omissis **** per "costruzione di una stalla con fondazioni e strutture in c.a., tetto in laterocemento e muri di tamponamento in laterizio": il fascicolo contiene la domanda di concessione del 14.06.1978, concessione prot. 1566 rilasciata il 19.08.1978, richiesta di agibilità del 16.10.1979, collaudo, certificato di agibilità del 23.02.1980, documentazione grafica di progetto;*
(bene 4)
- PE 93/1976 per "costruzione magazzino attrezzature e la ristrutturazione della casa di civile abitazione": il fascicolo contiene la domanda, il nulla osta, il collaudo, la richiesta di agibilità, il verbale di non conformità delle opere del 8.02.1983;
(bene 6-7)
*- concessione edilizia n. 88 del 1985 a nome di **** Omissis **** per "variante costruzione capannone CE 93/76" presentata in data 3.04.1985 con relativa concessione del 18.07.1985, progetto con raffronto, permesso di agibilità ritirato il 13.03.1999 ("relativa al magazzino in quanto la ristrutturazione della casa non viene effettuata");*
(bene 6-7)
*- concessione edilizia n. 89 del 1985 a nome di **** Omissis ****# per "ampliamento magazzino deposito attrezzature, costruzione ponte per accesso fondo, costruzione recinzione": il fascicolo contiene domanda, documentazione grafica, relazione tecnica, collaudo, certificato di agibilità;*
(bene 6-7)
*- Pratica edilizia n. 885 del 1996 a nome di **** Omissis **** per "sostituzione solaio*

Firmato Da: PAOLA CAVANDOLI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 47e2

copertura": il fascicolo contiene la domanda, la richiesta di integrazioni, il parere contrario;
(bene 6-7)
*- DIA N.23 presentata il 24.02.1999 da **** Omissis **** per "manutenzione straordinaria: consolidamento fondazioni, cuci-scuci, ripristino solai, scrostatura e intonaco interno, rifacimento scale, nuove tramezze in cartongesso, nuovi impianti": il fascicolo contiene denuncia, relazione tecnica, repertorio fotografico; on sono presenti documenti attestanti la fine lavori, la richiesta di agibilità ecc.;*
(bene 6-7)
-PE 282 del 2000 per "cambio di intestazione della concessione 91/1999, PE 269/1999 inerente "costruzione di capannone prefabbricato in c.a. come deposito materiali idraulico, ristrutturazione ed ampliamento edificio esistente per realizzare uffici amministrativi più abitazione": il fascicolo contiene la domanda di cambio intestazione ma non la pratiche edilizie con i relativi elaborati ed autorizzazioni;
(bene 3-6-7)
*- DIA N.278 presentata il 25.09.2002 da **** Omissis **** per "variante CE 91/99, PE 269/99 Faccioli Impianti":*
il fascicolo contiene denuncia di variante, relazione tecnica, tavole grafiche di variante. Non sono presenti documenti attestanti ad esempio la fine lavori o la richiesta di agibilità;
(bene 3-6-7)
*- Pratica edilizia n. 89 del 2011 a nome di **** Omissis **** per "costruzione cabina elettrica a servizio di impianto fotovoltaico": il fascicolo contiene domanda dell'11.07.2011, parere favorevole con prescrizioni sulle distanze di rispetto, elaborati grafici, rilascio provvedimento autorizzativo unico n. 16 del 26.10.2011, denuncia dei lavori del 22.12.2011, nomina collaudatore, comunicazione inizio lavori del 7.12.2011, dichiarazione di agibilità da parte del Direttore dei Lavori;*
(bene 2 e cabina 135 sub 9)
*- DIA N.196 presentata il 8.10.2011 da **** Omissis **** per "impianto fotovoltaico in via verdi n.27": il fascicolo contiene richiesta e nulla osta alla connessione con la rete ENEL di un impianto fotovoltaico del 28/11/2011, elaborati depositati in data 16/11/2011, comunicazione del 26.03.2011 di inizio opere di realizzazione impianto fotovoltaico a tetto parzialmente integrato, comunicazione dell'8.10.2011 di inizio esecuzione opere di manutenzione ordinaria delle coperture mapp 134 e 135 del 8.10.2011, elaborati grafici;*
(bene 2 e cabina 135 sub 9).
*Sono stati infine visionati gli elaborati progettuali relativi all'impianto fotovoltaico (allegato 10) presso gli uffici della **** Omissis **** con sede in via verdi (presso gli immobili).*
Con riferimento specifico al mapp 135 sub 4 sono stati reperiti e consultati i seguenti fascicoli:
-PE 282 del 2000 per "cambio di intestazione della concessione 91/1999, PE 269/1999 inerente "costruzione di capannone prefabbricato in c.a. come deposito materiali idraulico, ristrutturazione ed ampliamento edificio esistente per realizzare uffici amministrativi più abitazione": il fascicolo contiene la domanda di cambio intestazione e l'autorizzazione allo stesso, comprese una serie di prescrizioni all'epoca indicate dall'ASL; il fascicolo non contiene né copia degli elaborati di progetto originari né la concessione e la pratica PE 269/1999 non è stata resa disponibile per la visione da parte del CTU in quanto non reperita presso l'archivio;
*- DIA N.278 presentata il 25.09.2002 da **** Omissis **** per "variante CE 91/99, PE 269/99 **** Omissis ****":*
il fascicolo contiene denuncia di variante, relazione tecnica, tavole grafiche di variante. Non sono presenti documenti attestanti ad esempio la fine lavori o la richiesta di agibilità.
Non sono emersi elementi di non conformità alla documentazione progettuale presentata con DIA N. 278 ad esclusione della dimensione degli elementi trasparenti/illuminanti a tetto e la distribuzione interna, ma è bene segnalare che l'impossibilità di visionare la pratica originaria

Firmato Da: PAOLA CAVANDOLI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 47e2

non ha consentito il raffronto della documentazione nella sua interezza con lo stato di fatto.
Si segnala che il fabbricato risulta edificato per una parte su canale tombinato di cui non sono state reperite pratiche edilizie/autorizzazioni; in corrispondenza del lato nord è presente una colonnina di distribuzione gasolio e anche per questa non risultano autorizzazioni (cfr dettaglio nel paragrafo "parti comuni").
Per le difformità rilevabili (elementi di copertura, ufficio chiuso all'interno, strutture di stoccaggio/soppalchi in metallo di non modesta superficie che prevedono l'accesso del personale) dovrà essere presentata apposita pratica di sanatoria; i costi di presentazione della pratica o di eliminazione dell'abuso in caso di parere non favorevole, vengono qui stimati in un importo pari a circa 57.000,00 euro.
BENE N° 04 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA VERDI, 27
A seguito della richiesta inoltrata dalla scrivente presso l'ufficio tecnico del Comune di Roncoferraro, nei giorni del 21.07.2023, 11 e 20.09.2023, sono stati visionati i seguenti fascicoli (ALLEGATO 10):
*- Concessione edilizia n. 88 del 1978 a nome di **** Omissis **** per "costruzione di una stalla con fondazioni e strutture in c.a., tetto in laterocemento e muri di tamponamento in laterizio": il fascicolo contiene la domanda di concessione del 14.06.1978, concessione prot. 1566 rilasciata il 19.08.1978, richiesta di agibilità del 16.10.1979, collaudo, certificato di agibilità del 23.02.1980, documentazione grafica di progetto;*
(bene 4)
- PE 93/1976 per "costruzione magazzino attrezzature e la ristrutturazione della casa di civile abitazione": il fascicolo contiene la domanda, il nulla osta, il collaudo, la richiesta di agibilità, il verbale di non conformità delle opere del 8.02.1983;
(bene 6-7)
*- concessione edilizia n. 88 del 1985 a nome di **** Omissis **** per "variante costruzione capannone CE 93/76" presentata in data 3.04.1985 con relativa concessione del 18.07.1985, progetto con raffronto, permesso di agibilità ritirato il 13.03.1999 ("relativa al magazzino in quanto la ristrutturazione della casa non viene effettuata");*
(bene 6-7)
*- concessione edilizia n. 89 del 1985 a nome di **** Omissis ****# per "ampliamento magazzino deposito attrezzature, costruzione ponte per accesso fondo, costruzione recinzione": il fascicolo contiene domanda, documentazione grafica, relazione tecnica, collaudo, certificato di agibilità;*
(bene 6-7)
*- Pratica edilizia n. 885 del 1996 a nome di **** Omissis **** per "sostituzione solaio copertura": il fascicolo contiene la domanda, la richiesta di integrazioni, il parere contrario;*
(bene 6-7)
*- DIA N.23 presentata il 24.02.1999 da **** Omissis **** per "manutenzione straordinaria: consolidamento fondazioni, cuci-scuci, ripristino solai, scrostatura e intonaco interno, rifacimento scale, nuove tramezze in cartongesso, nuovi impianti": il fascicolo contiene denuncia, relazione tecnica, repertorio fotografico; on sono presenti documenti attestanti la fine lavori, la richiesta di agibilità ecc.;*
(bene 6-7)
-PE 282 del 2000 per "cambio di intestazione della concessione 91/1999, PE 269/1999 inerente "costruzione di capannone prefabbricato in c.a. come deposito materiali idraulico, ristrutturazione ed ampliamento edificio esistente per realizzare uffici amministrativi più abitazione": il fascicolo contiene la domanda di cambio intestazione ma non la pratiche edilizie con i relativi elaborati ed autorizzazioni;
(bene 3-6-7)
*- DIA N.278 presentata il 25.09.2002 da **** Omissis **** per "variante CE 91/99, PE 269/99*

Firmato Da: PAOLA CAVANDOLI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 47e2

Faccioli Impianti": il fascicolo contiene denuncia di variante, relazione tecnica, tavole grafiche di variante. Non sono presenti documenti attestanti ad esempio la fine lavori o la richiesta di agibilità;
(bene 3-6-7)
*- Pratica edilizia n. 89 del 2011 a nome di **** Omissis **** per "costruzione cabina elettrica a servizio di impianto fotovoltaico": il fascicolo contiene domanda dell'11.07.2011, parere favorevole con prescrizioni sulle distanze di rispetto, elaborati grafici, rilascio provvedimento autorizzativo unico n. 16 del 26.10.2011, denuncia dei lavori del 22.12.2011, nomina collaudatore, comunicazione inizio lavori del 7.12.2011, dichiarazione di agibilità da parte del Direttore dei Lavori;*
(bene 2 e cabina 135 sub 9)
*- DIA N.196 presentata il 8.10.2011 da **** Omissis **** per "impianto fotovoltaico in via verdi n.27": il fascicolo contiene richiesta e nulla osta alla connessione con la rete ENEL di un impianto fotovoltaico del 28/11/2011, elaborati depositati in data 16/11/2011, comunicazione del 26.03.2011 di inizio opere di realizzazione impianto fotovoltaico a tetto parzialmente integrato, comunicazione dell'8.10.2011 di inizio esecuzione opere di manutenzione ordinaria delle coperture mapp 134 e 135 del 8.10.2011, elaborati grafici;*
(bene 2 e cabina 135 sub 9).
*Sono stati infine visionati gli elaborati progettuali relativi all'impianto fotovoltaico (allegato 10) presso gli uffici della **** Omissis **** con sede in via verdi (presso gli immobili).*
Con riferimento all'edificio composto dal mapp 135 sub 5 e sub 7 (bcncn ai sub 4-5-10) è stato reperito e consultato presso l'ufficio tecnico il seguente fascicolo:
*- Concessione edilizia n. 88 del 1978 a nome di **** Omissis **** per "costruzione di una stalla con fondazioni e strutture in c.a., tetto in laterocemento e muri di tamponamento in laterizio": il fascicolo contiene la domanda di concessione del 14.06.1978, concessione prot. 1566 rilasciata il 19.08.1978, richiesta di agibilità del 16.10.1979, collaudo, certificato di agibilità del 23.02.1980, documentazione grafica di progetto.*
Sono stati infine visionati gli elaborati progettuali relativi all'impianto fotovoltaico (allegato 10) presso gli uffici con sede nell'immobile.
Dal raffronto con lo stato di fatto si rilevano le seguenti difformità con gli elaborati progettuali:
-geometria del sedime;
-andamento falde di copertura;
-distribuzione interna;
-presenza di soppalco;
-utilizzo del fabbricato, che non è una stalla bensì un deposito con un locale tecnico.
Sulla base della documentazione acquisita risulta necessaria la presentazione di una pratica in sanatoria; i costi di presentazione della pratica o di eliminazione dell'abuso in caso di parere non favorevole, vengono qui stimati in un importo pari a circa 60.000,00 Euro.
BENE N° 05 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA VERDI, 27
A seguito della richiesta inoltrata dalla scrivente presso l'ufficio tecnico del Comune di Roncoferraro, nei giorni del 21.07.2023, 11 e 20.09.2023, sono stati visionati i seguenti fascicoli (ALLEGATO 10):
*- Concessione edilizia n. 88 del 1978 a nome di **** Omissis **** per "costruzione di una stalla con fondazioni e strutture in c.a., tetto in laterocemento e muri di tamponamento in laterizio": il fascicolo contiene la domanda di concessione del 14.06.1978, concessione prot. 1566 rilasciata il 19.08.1978, richiesta di agibilità del 16.10.1979, collaudo, certificato di agibilità del 23.02.1980, documentazione grafica di progetto;*
(bene 4)
- PE 93/1976 per "costruzione magazzino attrezzature e la ristrutturazione della casa di civile

Firmato Da: PAOLA CAVANDOLI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 47e2

abitazione": il fascicolo contiene la domanda, il nulla osta, il collaudo, la richiesta di agibilità, il verbale di non conformità delle opere del 8.02.1983;
(bene 6-7)
*- concessione edilizia n. 88 del 1985 a nome di **** Omissis **** per "variante costruzione capannone CE 93/76" presentata in data 3.04.1985 con relativa concessione del 18.07.1985, progetto con raffronto, permesso di agibilità ritirato il 13.03.1999 ("relativa al magazzino in quanto la ristrutturazione della casa non viene effettuata");*
(bene 6-7)
*- concessione edilizia n. 89 del 1985 a nome di **** Omissis ****# per "ampliamento magazzino deposito attrezzature, costruzione ponte per accesso fondo, costruzione recinzione": il fascicolo contiene domanda, documentazione grafica, relazione tecnica, collaudo, certificato di agibilità;*
(bene 6-7)
*- Pratica edilizia n. 885 del 1996 a nome di **** Omissis **** per "sostituzione solaio copertura": il fascicolo contiene la domanda, la richiesta di integrazioni, il parere contrario;*
(bene 6-7)
*- DIA N.23 presentata il 24.02.1999 da **** Omissis **** per "manutenzione straordinaria: consolidamento fondazioni, cuci-scuci, ripristino solai, scrostatura e intonaco interno, rifacimento scale, nuove tramezze in cartongesso, nuovi impianti": il fascicolo contiene denuncia, relazione tecnica, repertorio fotografico; on sono presenti documenti attestanti la fine lavori, la richiesta di agibilità ecc.;*
(bene 6-7)
-PE 282 del 2000 per "cambio di intestazione della concessione 91/1999, PE 269/1999 inerente "costruzione di capannone prefabbricato in c.a. come deposito materiali idraulico, ristrutturazione ed ampliamento edificio esistente per realizzare uffici amministrativi più abitazione": il fascicolo contiene la domanda di cambio intestazione ma non la pratiche edilizie con i relativi elaborati ed autorizzazioni;
(bene 3-6-7)
*- DIA N.278 presentata il 25.09.2002 da **** Omissis **** per "variante CE 91/99, PE 269/99 Faccioli Impianti": il fascicolo contiene denuncia di variante, relazione tecnica, tavole grafiche di variante. Non sono presenti documenti attestanti ad esempio la fine lavori o la richiesta di agibilità;*
(bene 3-6-7)
*- Pratica edilizia n. 89 del 2011 a nome di **** Omissis **** per "costruzione cabina elettrica a servizio di impianto fotovoltaico": il fascicolo contiene domanda dell'11.07.2011, parere favorevole con prescrizioni sulle distanze di rispetto, elaborati grafici, rilascio provvedimento autorizzativo unico n. 16 del 26.10.2011, denuncia dei lavori del 22.12.2011, nomina collaudatore, comunicazione inizio lavori del 7.12.2011, dichiarazione di agibilità da parte del Direttore dei Lavori;*
(bene 2 e cabina 135 sub 9)
*- DIA N.196 presentata il 8.10.2011 da **** Omissis **** per "impianto fotovoltaico in via verdi n.27": il fascicolo contiene richiesta e nulla osta alla connessione con la rete ENEL di un impianto fotovoltaico del 28/11/2011, elaborati depositati in data 16/11/2011, comunicazione del 26.03.2011 di inizio opere di realizzazione impianto fotovoltaico a tetto parzialmente integrato, comunicazione dell'8.10.2011 di inizio esecuzione opere di manutenzione ordinaria delle coperture mapp 134 e 135 del 8.10.2011, elaborati grafici;*
(bene 2 e cabina 135 sub 9).
*Sono stati infine visionati gli elaborati progettuali relativi all'impianto fotovoltaico (allegato 10) presso gli uffici della **** Omissis **** con sede in via verdi (presso gli immobili).*
Con riferimento specifico al ex mapp 135 sub 9 sono stati consultati i seguenti fascicoli:
*- Pratica edilizia n. 89 del 2011 a nome di **** Omissis **** per "costruzione cabina elettrica a*

Firmato Da: PAOLA CAVANDOLI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 47e2

servizio di impianto fotovoltaico": il fascicolo contiene domanda dell'11.07.2011, parere favorevole con prescrizioni sulle distanze di rispetto, elaborati grafici, rilascio provvedimento autorizzativo unico n. 16 del 26.10.2011, denuncia dei lavori del 22.12.2011, nomina collaudatore, comunicazione inizio lavori del 7.12.2011, dichiarazione di agibilità da parte del Direttore dei Lavori;

*- DIA N.196 presentata il 8.10.2011 da **** Omissis **** per "impianto fotovoltaico in via verdi n.27": il fascicolo contiene richiesta e nulla osta alla connessione con la rete ENEL di un impianto fotovoltaico del 28/11/2011, elaborati depositati in data 16/11/2011, comunicazione del 26.03.2011 di inizio opere di realizzazione impianto fotovoltaico a tetto parzialmente integrato, comunicazione dell'8.10.2011 di inizio esecuzione opere di manutenzione ordinaria delle coperture mapp 134 e 135 del 8.10.2011, elaborati grafici.*

Si rileva la mancanza di conformità tra le opere di costruzione delle cabine eseguite e quelle rappresentate negli elaborati presentati con protocollo del 12.10 2011 e quindi oggetto di autorizzazione con PE 89 del 2011. Le loro geometrie risultano tuttavia conformi con gli allegati alla dichiarazione di agibilità e con gli elaborati in possesso del Comune e contenuti nel fascicolo della Dia n. 196 che ha per oggetto costruzione/allaccio di linea elettrica con precisa indicazione che "per la realizzazione della cabina elettrica ed eventuali manomissioni del suolo pubblico dovranno essere richiesti adeguati atti abilitativi". Sulla base di quanto agli atti si ritiene pertanto che l'ufficio possa ritenere necessaria una pratica di sanatoria; i costi di presentazione della pratica o di eliminazione dell'abuso in caso di parere non favorevole, vengono qui stimati in un importo pari a circa 2500,00 Euro.

BENE N° 06 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA VERDI, 27

A seguito della richiesta inoltrata dalla scrivente presso l'ufficio tecnico del Comune di Roncoferraro, nei giorni del 21.07.2023, 11 e 20.09.2023, sono stati visionati i seguenti fascicoli (ALLEGATO 10):

*- Concessione edilizia n. 88 del 1978 a nome di **** Omissis **** per "costruzione di una stalla con fondazioni e strutture in c.a., tetto in laterocemento e muri di tamponamento in laterizio": il fascicolo contiene la domanda di concessione del 14.06.1978, concessione prot. 1566 rilasciata il 19.08.1978, richiesta di agibilità del 16.10.1979, collaudo, certificato di agibilità del 23.02.1980, documentazione grafica di progetto;*

(bene 4)

- PE 93/1976 per "costruzione magazzino attrezzature e la ristrutturazione della casa di civile abitazione": il fascicolo contiene la domanda, il nulla osta, il collaudo, la richiesta di agibilità, il verbale di non conformità delle opere del 8.02.1983;

(bene 6-7)

*- concessione edilizia n. 88 del 1985 a nome di **** Omissis **** per "variante costruzione capannone CE 93/76" presentata in data 3.04.1985 con relativa concessione del 18.07.1985, progetto con raffronto, permesso di agibilità ritirato il 13.03.1999 ("relativa al magazzino in quanto la ristrutturazione della casa non viene effettuata");*

(bene 6-7)

*- concessione edilizia n. 89 del 1985 a nome di **** Omissis ****# per "ampliamento magazzino deposito attrezzature, costruzione ponte per accesso fondo, costruzione recinzione": il fascicolo contiene domanda, documentazione grafica, relazione tecnica, collaudo, certificato di agibilità;*

(bene 6-7)

*- Pratica edilizia n. 885 del 1996 a nome di **** Omissis **** per "sostituzione solaio copertura": il fascicolo contiene la domanda, la richiesta di integrazioni, il parere contrario;*

(bene 6-7)

*- DIA N.23 presentata il 24.02.1999 da **** Omissis **** per "manutenzione straordinaria: consolidamento fondazioni, cuci-scuci, ripristino solai, scrostatura e intonaco interno, rifacimento*

Firmato Da: PAOLA CAVANDOLI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 47e2

scale, nuove tramezze in cartongesso, nuovi impianti": il fascicolo contiene denuncia, relazione tecnica, repertorio fotografico; on sono presenti documenti attestanti la fine lavori, la richiesta di agibilità ecc.;
(bene 6-7)
-PE 282 del 2000 per "cambio di intestazione della concessione 91/1999, PE 269/1999 inerente "costruzione di capannone prefabbricato in c.a. come deposito materiali idraulico, ristrutturazione ed ampliamento edificio esistente per realizzare uffici amministrativi più abitazione": il fascicolo contiene la domanda di cambio intestazione ma non la pratiche edilizie con i relativi elaborati ed autorizzazioni;
(bene 3-6-7)
*- DIA N.278 presentata il 25.09.2002 da **** Omissis **** per "variante CE 91/99, PE 269/99 Faccioli Impianti": il fascicolo contiene denuncia di variante, relazione tecnica, tavole grafiche di variante. Non sono presenti documenti attestanti ad esempio la fine lavori o la richiesta di agibilità;*
(bene 3-6-7)
*- Pratica edilizia n. 89 del 2011 a nome di **** Omissis **** per "costruzione cabina elettrica a servizio di impianto fotovoltaico": il fascicolo contiene domanda dell'11.07.2011, parere favorevole con prescrizioni sulle distanze di rispetto, elaborati grafici, rilascio provvedimento autorizzativo unico n. 16 del 26.10.2011, denuncia dei lavori del 22.12.2011, nomina collaudatore, comunicazione inizio lavori del 7.12.2011, dichiarazione di agibilità da parte del Direttore dei Lavori;*
(bene 2 e cabina 135 sub 9)
*- DIA N.196 presentata il 8.10.2011 da **** Omissis **** per "impianto fotovoltaico in via verdi n.27": il fascicolo contiene richiesta e nulla osta alla connessione con la rete ENEL di un impianto fotovoltaico del 28/11/2011, elaborati depositati in data 16/11/2011, comunicazione del 26.03.2011 di inizio opere di realizzazione impianto fotovoltaico a tetto parzialmente integrato, comunicazione dell'8.10.2011 di inizio esecuzione opere di manutenzione ordinaria delle coperture mapp 134 e 135 del 8.10.2011, elaborati grafici;*
(bene 2 e cabina 135 sub 9).
*Sono stati infine visionati gli elaborati progettuali relativi all'impianto fotovoltaico (allegato 10) presso gli uffici della **** Omissis **** con sede in via verdi (presso gli immobili).*
Con riferimento specifico al mapp 135 sub 10 (graffato con part. 126 sub 8) sono stati reperiti e consultati presso l'ufficio tecnico i seguenti fascicoli aventi per oggetto i fabbricati sottostanti (mapp. 135 sub 4 e 5, mapp 136 sub 4) e sui cui insistono le varie porzioni di impianto fotovoltaico:
-per il mapp 135 sub 4, si rimanda a quanto riportato per il bene 3;
-per il mapp 135 sub 5, si rimanda a quanto riportato per il bene 4;
-per il mapp 136 sub 4:
- PE 93/1976 per "costruzione magazzino attrezzature e la ristrutturazione della casa di civile abitazione": il fascicolo contiene la domanda, il nulla osta, il collaudo, la richiesta di agibilità, il verbale di non conformità delle opere del 8.02.1983;
*- concessione edilizia n. 88 del 1985 a nome di **** Omissis **** per "variante costruzione capannone CE 93/76" presentata in data 3.04.1985 con relativa concessione del 18.07.1985, progetto con raffronto, permesso di agibilità ritirato il 13.03.1999 ("relativa al magazzino in quanto la ristrutturazione della casa non viene effettuata");*
*- concessione edilizia n. 89 del 1985 a nome di **** Omissis ****# per "ampliamento magazzino deposito attrezzature, costruzione ponte per accesso fondo, costruzione recinzione": il fascicolo contiene domanda, documentazione grafica, relazione tecnica, collaudo, certificato di agibilità;*
*- Pratica edilizia n. 885 del 1996 a nome di **** Omissis **** per "sostituzione solaio copertura": il fascicolo contiene la domanda, la richiesta di integrazioni, il parere contrario;*

Firmato Da: PAOLA CAVANDOLI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 47e2

*- DIA N.23 presentata il 24.02.1999 da **** Omissis **** per "manutenzione straordinaria: consolidamento fondazioni, cuci-scuci, ripristino solai, scrostatura e intonaco interno, rifacimento scale, nuove tramezze in cartongesso, nuovi impianti": il fascicolo contiene denuncia, relazione tecnica, repertorio fotografico; non sono presenti documenti attestanti la fine lavori, la richiesta di agibilità ecc.;*
-PE 282 del 2000 per "cambio di intestazione della concessione 91/1999, PE 269/1999 inerente "costruzione di capannone prefabbricato in c.a. come deposito materiali idraulico, ristrutturazione ed ampliamento edificio esistente per realizzare uffici amministrativi più abitazione": il fascicolo contiene la domanda di cambio intestazione e l'autorizzazione allo stesso, comprese una serie di prescrizioni all'epoca indicate dall'ASL; il fascicolo non contiene né copia degli elaborati di progetto originari né la concessione e la pratica PE 269/1999 non è stata resa disponibile per la visione da parte del CTU in quanto non reperita presso l'archivio;
*- DIA N.278 presentata il 25.09.2002 da **** Omissis **** per "variante CE 91/99, PE 269/99 **** Omissis ****": il fascicolo contiene denuncia di variante, relazione tecnica, tavole grafiche di variante. Non sono presenti documenti attestanti ad esempio la fine lavori o la richiesta di agibilità.*
Sono stati infine visionati gli elaborati progettuali relativi all'impianto fotovoltaico (allegato 10) presso gli uffici con sede nell'immobile.
Dal raffronto con lo stato di fatto:
1)per il fabbricato mapp 135 sub 5 (sulla cui copertura è stata realizzata una porzione dell'impianto fotovoltaico di cui al mapp 135 sub 10 e al cui interno è posto il locale tecnico collegato all'impianto fotovoltaico) si rilevano le seguenti difformità con gli elaborati progettuali:
-geometria del sedime;
-andamento falde di copertura;
-distribuzione interna;
-presenza di soppalco;
-utilizzo del fabbricato, che non è una stalla bensì un deposito con un locale tecnico.
2) per il fabbricato mapp 135 sub 4 (sulla cui copertura è stata realizzata un'altra porzione dell'impianto fotovoltaico di cui al mapp 135 sub 10 e interessato sul fronte nord-est da componenti tecnici collegati all'impianto fotovoltaico) si rilevano le seguenti difformità con gli elaborati progettuali:
- all'interno è presente una struttura chiusa adibita ad ufficio;
-presenza di dtrutture di stoccaggio interne (soppalchi in metallo) di non modesta superficie che prevedono
l'accesso del personale;
3) per il fabbricato mapp 135 sub 6 (tettoia di collegamento mapp 135 sub 4 e mapp 136 sub 5, su cui è stata realizzata ulteriore porzione di impianto fotovoltaico di cui al mapp 135 sub 10) non si rilevano difformità ma si segnala che non è stata reperita documentazione relativa all'agibilità;
4) per il fabbricato mapp 136 sub 4 (non facente parte dell'esecuzione) e su cui è stata realizzata ulteriore porzione di impianto fotovoltaico di cui al mapp 136 sub 8) si rilevano le seguenti difformità con gli elaborati progettuali:
-distribuzione interna;
-altezza del fabbricato;
-la funzione attuale non corrisponde a quella dichiarata con pratica 89/1985 ovvero "deposito attrezzature per attività di coltivatore diretto".
Sulla base della documentazione acquisita risulta necessaria la presentazione di una o più pratiche in sanatoria come già indicate per i beni 3 e 4; a queste si aggiungano i costi di presentazione di una pratica in sanatoria per il fabbricato mapp 136 sub 4 o di eliminazione dell'abuso in caso di parere non favorevole, qui stimati in un importo pari a circa 6.000,00 Euro.
Qualora alla rimozione dell'abuso relativo alle strutture sottostanti l'impianto conseguissero

Firmato Da: PAOLA CAVANDOLI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 47e2

interventi di modifica dell'impianto stesso, si stima un costo di intervento di circa 40.000 euro.
BENE N° 07 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A RONCOFERRARO (MN) - VIA VERDI, 27
A seguito della richiesta inoltrata dalla scrivente presso l'ufficio tecnico del Comune di Roncoferraro, nei giorni del 21.07.2023, 11 e 20.09.2023, sono stati visionati i seguenti fascicoli (ALLEGATO 10):
*- Concessione edilizia n. 88 del 1978 a nome di **** Omissis **** per "costruzione di una stalla con fondazioni e strutture in c.a., tetto in laterocemento e muri di tamponamento in laterizio": il fascicolo contiene la domanda di concessione del 14.06.1978, concessione prot. 1566 rilasciata il 19.08.1978, richiesta di agibilità del 16.10.1979, collaudo, certificato di agibilità del 23.02.1980, documentazione grafica di progetto;*
(bene 4)
- PE 93/1976 per "costruzione magazzino attrezzature e la ristrutturazione della casa di civile abitazione": il fascicolo contiene la domanda, il nulla osta, il collaudo, la richiesta di agibilità, il verbale di non conformità delle opere del 8.02.1983;
(bene 6-7)
*- concessione edilizia n. 88 del 1985 a nome di **** Omissis **** per "variante costruzione capannone CE 93/76" presentata in data 3.04.1985 con relativa concessione del 18.07.1985, progetto con raffronto, permesso di agibilità ritirato il 13.03.1999 ("relativa al magazzino in quanto la ristrutturazione della casa non viene effettuata");*
(bene 6-7)
*- concessione edilizia n. 89 del 1985 a nome di **** Omissis ****# per "ampliamento magazzino deposito attrezzature, costruzione ponte per accesso fondo, costruzione recinzione": il fascicolo contiene domanda, documentazione grafica, relazione tecnica, collaudo, certificato di agibilità;*
(bene 6-7)
*- Pratica edilizia n. 885 del 1996 a nome di **** Omissis **** per "sostituzione solaio copertura": il fascicolo contiene la domanda, la richiesta di integrazioni, il parere contrario;*
(bene 6-7)
*- DIA N.23 presentata il 24.02.1999 da **** Omissis **** per "manutenzione straordinaria: consolidamento fondazioni, cuci-scuci, ripristino solai, scrostatura e intonaco interno, rifacimento scale, nuove tramezze in cartongesso, nuovi impianti": il fascicolo contiene denuncia, relazione tecnica, repertorio fotografico; on sono presenti documenti attestanti la fine lavori, la richiesta di agibilità ecc.;*
(bene 6-7)
-PE 282 del 2000 per "cambio di intestazione della concessione 91/1999, PE 269/1999 inerente "costruzione di capannone prefabbricato in c.a. come deposito materiali idraulico, ristrutturazione ed ampliamento edificio esistente per realizzare uffici amministrativi più abitazione": il fascicolo contiene la domanda di cambio intestazione ma non la pratiche edilizie con i relativi elaborati ed autorizzazioni;
(bene 3-6-7)
*- DIA N.278 presentata il 25.09.2002 da **** Omissis **** per "variante CE 91/99, PE 269/99 Faccioli Impianti": il fascicolo contiene denuncia di variante, relazione tecnica, tavole grafiche di variante. Non sono presenti documenti attestanti ad esempio la fine lavori o la richiesta di agibilità;*
(bene 3-6-7)
*- Pratica edilizia n. 89 del 2011 a nome di **** Omissis **** per "costruzione cabina elettrica a servizio di impianto fotovoltaico": il fascicolo contiene domanda dell'11.07.2011, parere favorevole con prescrizioni sulle distanze di rispetto, elaborati grafici, rilascio provvedimento autorizzativo unico n. 16 del 26.10.2011, denuncia dei lavori del 22.12.2011, nomina collaudatore, comunicazione inizio lavori del 7.12.2011, dichiarazione di agibilità da parte del Direttore dei*

Firmato Da: PAOLA CAVANDOLI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 47e2

Lavori;
(bene 2 e cabina 135 sub 9)
*- DIA N.196 presentata il 8.10.2011 da **** Omissis **** per "impianto fotovoltaico in via verdi n.27": il fascicolo contiene richiesta e nulla osta alla connessione con la rete ENEL di un impianto fotovoltaico del 28/11/2011, elaborati depositati in data 16/11/2011, comunicazione del 26.03.2011 di inizio opere di realizzazione impianto fotovoltaico a tetto parzialmente integrato, comunicazione dell'8.10.2011 di inizio esecuzione opere di manutenzione ordinaria delle coperture mapp 134 e 135 del 8.10.2011, elaborati grafici;*
(bene 2 e cabina 135 sub 9).
*Sono stati infine visionati gli elaborati progettuali relativi all'impianto fotovoltaico (allegato 10) presso gli uffici della **** Omissis **** con sede in via verdi (presso gli immobili).*
Con riferimento all'immobile mapp 136 sub 5, sono stati reperiti e consultati presso l'ufficio tecnico i seguenti fascicoli:
*- concessione edilizia n. 88 del 1985 a nome di **** Omissis **** per "variante costruzione capannone CE 93/76" presentata in data 3.04.1985 con relativa concessione del 18.07.1985, progetto con raffronto, permesso di agibilità ritirato il 13.03.1999 ("relativa al magazzino in quanto la ristrutturazione della casa non viene effettuata");*
*- concessione edilizia n. 89 del 1985 a nome di **** Omissis ****# per "ampliamento magazzino deposito attrezzature, costruzione ponte per accesso fondo, costruzione recinzione": il fascicolo contiene domanda, documentazione grafica, relazione tecnica, collaudo, certificato di agibilità;*
*- Pratica edilizia n. 885 del 1996 a nome di **** Omissis **** per "sostituzione solaio copertura": il fascicolo contiene la domanda, la richiesta di integrazioni, il parere contrario;*
-PE 282 del 2000 per "cambio di intestazione della concessione 91/1999, PE 269/1999 inerente "costruzione di capannone prefabbricato in c.a. come deposito materiali idraulico, ristrutturazione ed ampliamento edificio esistente per realizzare uffici amministrativi più abitazione": il fascicolo contiene la domanda di cambio intestazione e l'autorizzazione allo stesso, comprese una serie di prescrizioni all'epoca indicate dall'ASL; il fascicolo non contiene né copia degli elaborati di progetto originari né la concessione e la pratica PE 269/1999 non è stata resa disponibile per la visione da parte del CTU in quanto non reperita presso l'archivio;
*- DIA N.278 presentata il 25.09.2002 da **** Omissis **** per "variante CE 91/99, PE 269/99 **** Omissis ****": il fascicolo contiene denuncia di variante, relazione tecnica, tavole grafiche di variante. Non sono presenti documenti attestanti ad esempio la fine lavori o la richiesta di agibilità.*
Dal raffronto con lo stato di fatto al piano terreno si rilevano evidenti difformità di distribuzione e di prospetti in quanto il fabbricato oggetto della concessione 88 del 1985 aveva per oggetto un magazzino per il ricovero attrezzi che oggi risulta completamente revisionato al suo interno, ampliato sul fronte sud est e destinato ad uffici e servizi connessi (archivio, deposito, spogliatoi ecc.). Non sono emersi elementi autorizzativi di tale intervento che pertanto è da ritenersi interamente abusivo.
Si evidenzia come con DIA N. 278 è stata prevista e realizzata una sopraelevazione che insiste su una porzione dell'u.i. mapp 136 sub 5, censita al mapp 136 sub 6 e altri; tale sopraelevazione, che non rientra tra i mappali oggetto di pignoramento, non risulta pienamente conforme agli elaborati progettuali (per quanto possibile accertare stante l'assenza di tutta la documentazione relativa alla pratica originaria PE269/99). In assenza di agibilità e documentazione ad essa relativa, anche la conformità dei requisiti strutturali e impiantistici non può essere accertata.
Sulla base della documentazione acquisita risulta necessaria la presentazione non solo di una pratica in sanatoria sul bene specifico ma anche sulla porzione in sopraelevazione anche se di altra proprietà; i costi di presentazione delle pratiche o di eliminazione dell'abuso in caso di parere non favorevole, vengono qui stimati in un importo pari a circa 50.000,00 Euro.

Firmato Da: PAOLA CAVANDOLI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 47e2

lotto UNICO	**PB** € 865300,00 **OM** € 648975,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE
1) L'esame del fascicolo unitamente alla consultazione della documentazione agli atti presso gli uffici competenti (Agenzia Entrate, ufficio Tecnico, ecc) e alle risultanze del sopralluogo, hanno evidenziato le seguenti circostanze:
a) il pignoramento non comprende in modo esplicito i BCNC (mapp. 135 sub 7 e sub 8); tali beni sono stati accatastati come BCNC in data 24/01/2013, ma al momento dell'atto di mutuo (2011) facevano parte dei mapp 134 e 135 oggetto di ipoteca (ALLEGATO 14A-perimetro beni oggetto di ipoteca).
Si precisa quindi che la presente relazione contiene tutti gli elementi di analisi, descrittivi e di stima con riferimento anche a tali beni comuni non censibili (cfr in particolare paragrafo PARTI COMUNI);
b) il pignoramento comprende il mapp. 136 sub 8 (graffato con mapp 135 sub 10); tale bene è stato così accatastato in data 10/03/2015 per "accatastamento pannelli fotovoltaici" e oggetto di compravendita il giorno 20/04/2015 (Not. Bocchini 3800/2734). Dal raffronto proposto all'ALLEGATO 14B si evidenzia che il mapp 136/8 si estende, al piano di copertura, sul fabbricato mapp 136/4 non oggetto di mutuo/ipoteca e né di pignoramento.
Vista la presenza di una porzione di impianto fotovoltaico e la definizione di un collegamento funzionale tra i beni 136/8 e 135/10, la presente relazione procede alla stima dell'intero bene così come censito e pignorato;
c) molti dei beni pignorati risultano funzionalmente connessi con altri beni attigui, aventi l'intestazione della parte esecutata, ma non pignorati (in quanto non oggetto di ipoteca). Si riporta qui l'esempio degli uffici mapp 136/5 (bene 7 della relazione) che hanno impianti di climatizzazione, accessi, percorsi interni, servizi, ecc in comune con mapp 136/6 (non oggetto di esecuzione).
Si precisa pertanto che per effettuare la stima di quanto oggetto di esecuzione, si è dovuto effettuare
necessariamente la stima dell'insieme di fabbricati funzionalmente connessi e che ai paragrafi "servitù" vengono specificate le particolarità relative alle attuali modalità di accesso ai beni, utili ai fini della costituzione di servitù per garantirli.
L'ALLEGATO 14C viene redatto con la finalità di visualizzare il raffronto tra beni oggetto di esecuzione e quelli ad essi funzionalmente connessi (con intestazione della parte esecutata), affinché possa essere presa in considerazione l'ipotesi di estendere il pignoramento anche ai fini di una maggior appetibilità in fase d'asta.
d) il contratto di locazione rilevato, comprendente alcuni beni pignorati ed altri non pignorati, segue la logica della funzionalità dei beni. L'ALLEGATO 14D visualizza il raffronto tra i beni oggetto di esecuzione, quelli ad essi funzionalmente connessi nonché quelli oggetto di locazione. I BCC foglio 8, particella 134, sub 1, graffata con la particella 135, sub 6 e foglio 8, particella 135, sub 9, per i quali è stata eseguita attribuzione delle intestazioni catastali e che oggi risultano censiti al fg 8 mapp 134/2 graffato con 135/11 e fg 8 mapp 135/12, erano stati considerati inclusi nel contratto di locazione.
**** OMISSIS ***".*
I beni oggetto di vendita risultano meglio descritti, con specificazione dei confini, delle parti comuni, dello stato conservativo, delle caratteristiche costruttive principali, della situazione urbanistica e di regolarità edilizia, degli eventuali vincoli/servitù, degli oneri condominiali, ecc., nella relazione tecnica di stima predisposta dal Perito Estimatore nominato ai sensi dell'art. 569 comma 1° c.p.c., alla quale si rinvia espressamente. La relazione tecnica e le sue eventuali integrazioni e modifiche, agli atti della presente procedura, formano parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita.
Le ispezioni ipotecarie e le visure catastali risultano aggiornate alla data del **2 luglio 2026**.
Si precisa che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la parte

Firmato Da: PAOLA CAVANDOLI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 47e2

lotto UNICO	**PB** € 865300,00 **OM** € 648975,00

aggiudicataria, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

La vendita senza incanto sincrona mista avverrà alle seguenti condizioni:

Lotto UNICO: prezzo base **€ 865.300,00** e offerta minima **€ 648.975,00**; rilancio minimo in caso di più offerte **€ 50.000,00** entro UN MINUTO.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Tutte le offerte, sia quelle cartacee che quelle telematiche, dovranno essere depositate entro le ore 12.00 di DUE giorni liberi prima della data fissata per l'asta, pertanto **entro il giorno 6 novembre 2026**.

I bonifici di versamento della cauzione dovranno essere accreditati **3 giorni prima** (esclusi, sabato, domenica e festivi) **del giorno di termine ultimo per la presentazione della domanda**, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito, **pertanto entro e non oltre il giorno 3 novembre 2026**.

Si precisa che, qualora l'offerente non si aggiudichi il bene, la cauzione verrà restituita mediante bonifico sul conto corrente di provenienza, con spese di commissione a carico del beneficiario.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal Decreto 26/02/2015 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel Manuale Utente pubblicato sul Portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, oppure in forma cartacea (analogica) mediante deposito in busta chiusa alla CASA DELLE ASTE DI MANTOVA, presso la sede dell'IVG di Mantova, in via Primo Maggio n. 3, a San Giorgio Bigarello (MN), ove saranno ricevute dal personale addetto a tale operazione dal Lunedì al Venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,00. In questo secondo caso (offerta in forma cartacea – analogica) sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), la data della vendita e il numero della procedura.

L'offerta telematica, invece, potrà essere presentata unicamente dall'offerente, o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della Società offerente, o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 u.c., c.p.c..

Sia l'offerta telematica che l'offerta in formato cartaceo dovranno contenere la dichiarazione compilata con applicata la marca da bollo da € 16,00 (per l'offerta cartacea-analogica) o la ricevuta del pagamento della marca da bollo digitale da € 16,00 (per l'offerta telematica), nella quale saranno indicati:

- il numero della procedura, il nome del professionista delegato, la data della gara e il lotto al quale si riferisce l'offerta; nel caso in cui l'offerente intenda partecipare per più lotti, dovrà depositare singola offerta per ogni lotto di vendita.
- l'indicazione dei dati identificativi dell'offerente:

1) se persona fisica, nome e cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale, indicazione del regime patrimoniale (separazione o comunione legale) dell'offerente se coniugato, indicazione dei dati del coniuge se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni;

2) se persona giuridica, denominazione o ragione sociale, codice fiscale, Partita I.V.A., numero di iscrizione al registro imprese, sede, dati anagrafici e fiscali completi del legale rappresentante con indicazione dei relativi poteri di rappresentanza (estratto autentico dei Libri sociali relativo alla delibera che autorizza il firmatario all'acquisto);

3) se l'offerente è minore, interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta rispettivamente dai genitori, dal tutore, dal curatore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'indicazione di un recapito telefonico mobile e/o di un indirizzo e-mail, di un eventuale indirizzo PEC o di un domicilio eletto all'interno del Comune di Mantova, con la precisazione che, in difetto

Firmato Da: PAOLA CAVANDOLI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 47e2

di almeno una di tali indicazioni, tutte le comunicazioni relative alla procedura verranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Mantova;
- l'indicazione dei dati identificativi dei beni o del lotto oggetto dell'offerta;
- l'indicazione del prezzo offerto;
- l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, delle imposte e degli ulteriori oneri di trasferimento, che non potrà essere comunque superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima predisposta dal Perito, nonché di avere preso visione dell'avviso di vendita e di accettare le condizioni ivi contenute;
- la sottoscrizione dell'offerente e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

Quando l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito di codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

L'offerta per persona da nominare potrà essere presentata, ai sensi dell'art. 579 comma 3 c.p.c., esclusivamente da un Avvocato. In tale eventualità, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., l'Avvocato rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare per iscritto al Professionista Delegato, entro il termine di tre giorni dall'aggiudicazione, il nominativo della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale; in mancanza, l'aggiudicazione diventerà definitiva a nome dell'Avvocato.

Al di fuori dell'ipotesi sopra rappresentata, non sarà possibile intestare i beni immobili a soggetto diverso dall'offerente.

All'offerta di acquisto devono essere allegati:

1) se l'offerente è persona fisica:
- per cittadino italiano, cittadino straniero comunitario o appartenente ai paesi membri del SEE (Spazio Economico Europeo): fotocopia fronte retro di idoneo documento di identità in corso di validità nonché fotocopia del codice fiscale;
- per cittadino straniero extracomunitario regolarmente soggiornante o familiare di uno straniero regolarmente soggiornante o apolide o rifugiato politico, in conformità alle norme in materia: fotocopia fronte retro di idoneo documento di identità in corso di validità, fotocopia del permesso di soggiorno, in corso di validità, per motivi idonei all'acquisto ovvero della richiesta del rinnovo dello stesso nonché fotocopia del codice fiscale;
- per cittadino straniero extracomunitario non regolarmente soggiornante in Italia: documentazione attestante la condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza o l'indicazione del Trattato Internazionale che lo consente nonché fotocopia fronte retro di idoneo documento di identità in corso di validità e del codice fiscale;

2) se l'offerente è persona giuridica, i poteri dell'offerente devono risultare da copia della visura camerale aggiornata di data non superiore a 30 (trenta) giorni e dalla documentazione sopra indicata e, precisamente, dall'estratto notarile autentico dei libri sociali relativo alla delibera che autorizza il firmatario all'acquisto; dovranno, inoltre, essere allegate la copia del documento di identità del legale rappresentante dell'offerente persona giuridica, così come specificato al precedente punto 1), e la copia del codice fiscale del medesimo;

3) se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, di un interdetto, di un inabilitato o di soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, dovrà essere allegata nella busta telematica la copia della prescritta autorizzazione del giudice tutelare, restando fermi gli obblighi di cui al numero 1) che precede;

4) prova del versamento della cauzione che si determina in un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto. Se l'offerta è depositata in forma cartacea, la cauzione dovrà essere versata

Firmato Da: PAOLA CAVANDOLI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 47e2

mediante deposito di assegno circolare N/T (emesso dalla Banca) o assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa), intestati al Professionista Delegato e di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, ovvero mediante bonifico bancario sul C/C intestato come segue: TRIBUNALE DI MANTOVA PROC. ESEC. N. 218/2022 con codice IBAN: IT 47 H 07076 11500 0000 0030 4386 - BANCA CREMASCA E MANTOVANA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., filiale di Mantova; mentre se l'offerta è depositata con modalità telematica la cauzione dovrà essere versata unicamente mediante bonifico bancario sul C/C intestato come segue: TRIBUNALE DI MANTOVA PROC. ESEC. N. 218/2022 con codice IBAN: IT 47 H 07076 11500 0000 0030 4386 - BANCA CREMASCA E MANTOVANA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., filiale di Mantova.
Se la cauzione è versata mediante bonifico bancario nella domanda dovrà essere indicata la data, l'orario ed il numero CRO dell'operazione.
E' obbligatorio applicare all'offerta in formato cartaceo la marca da bollo da € 16,00 oppure allegare all'offerta telematica la relativa ricevuta del pagamento della marca da bollo digitale da € 16,00.

Le buste cartacee saranno aperte, unitamente alle offerte telematiche, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita.
Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.
Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, il Professionista Delegato:
- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.
Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base:
- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.
In caso di presentazione di più offerte valide, il Professionista Delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, che si svolgerà mediante offerte di aumento già stabilite, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente.
All'esito della gara, l'aggiudicazione verrà disposta a favore del miglior offerente anche se il prezzo offerto sarà inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, salvo, in quest'ultima ipotesi, che non sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita.
Una volta presentata, l'offerta nella vendita è irrevocabile; conseguentemente, il Professionista Delegato potrà procedere comunque all'aggiudicazione a favore del soggetto che risulti essere l'unico offerente o il miglior offerente, anche nel caso in cui questi abbia dichiarato di revocare l'offerta o non sia comparso in occasione della gara.
Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Professionista Delegato tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni

Firmato Da: PAOLA CAVANDOLI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 47e2

altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.
Il prezzo di vendita, dedotta la cauzione già depositata, ed una somma a titolo di anticipazioni imposte/spese pari ad un importo del 15% del prezzo di aggiudicazione (con un minimo di € 2.200,00), dovranno essere versati dall'aggiudicatario nel termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel minor termine indicato dall'aggiudicatario nella propria offerta, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato come segue: TRIBUNALE DI MANTOVA PROC. ESEC. N. 218/2022 con codice IBAN: IT 47 H 07076 11500 0000 0030 4386 - BANCA CREMASCA E MANTOVANA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., filiale di Mantova, oppure tramite assegno circolare N/T (emesso dalla Banca) o assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa), intestati al Professionista Delegato.
Nel termine fissato per il versamento del prezzo, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al Giudice o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (riferirà se è o non è il titolare effettivo delle somme utilizzate per il versamento del saldo prezzo).
L'aggiudicatario, una volta effettuato il pagamento del saldo prezzo e del deposito spese tramite bonifico bancario dovrà depositare immediatamente all'Associazione Notarile AutotransfertNotares in Mantova, Via San Francesco da Paola n. 3 l'originale della ricevuta bancaria attestante l'avvenuto versamento.
L'anticipazione delle imposte/spese è provvisoria e sono fatte salve, a seguito di conteggio finale, eventuali successive richieste di integrazione o restituzione.
In caso di richiesta formulata dall'Istituto Bancario titolare di credito fondiario ex art. 41 commi 4° e 5° D.Lgs. n. 385/93, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al creditore munito di titolo fondiario, sulla base delle istruzioni che gli saranno comunque impartite dal Professionista Delegato, quella parte del prezzo che corrisponde al complessivo credito fondiario per capitale, interessi, accessori e spese.
Nel caso in cui l'Istituto di Credito non si attivi precisando il proprio credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare l'intero prezzo dedotta la cauzione mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura.
Il pagamento del prezzo potrà essere effettuato anche usufruendo di un contratto di mutuo che preveda il versamento diretto della somma a favore della procedura, ai sensi dell'art. 585 comma 3° c.p.c..
Se il pagamento del saldo prezzo e del deposito delle spese viene effettuato a seguito di contratto di mutuo con ipoteca su bene altrui ex art. 2822 c.c., l'aggiudicatario dovrà depositare presso la sede dell'Associazione Notarile Autotransfert-Notares in Mantova, Via San Francesco da Paola n. 3 copia del Mutuo stipulato.
Sono integralmente a carico dell'aggiudicatario le imposte e tasse relative al trasferimento della proprietà. Sono inoltre a carico dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 2 comma 7 del D.M. n. 227/2015, la metà del compenso del Professionista Delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, le relative spese generali e le spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.
In caso di mancato pagamento entro il termine previsto delle somme complessivamente dovute dall'aggiudicatario, a titolo di saldo prezzo e di anticipazione per imposte/spese, il Giudice dichiarerà ex art. 587 c.p.c. la decadenza dell'aggiudicatario e la confisca della cauzione, che verrà conseguentemente trattenuta dalla procedura a titolo di sanzione.
Gli immobili posti in vendita verranno trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, formalità pregiudizievoli che verranno cancellate, a cura e spese della procedura, in forza di ordine del Giudice che sarà contenuto nel decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c..

Firmato Da: PAOLA CAVANDOLI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 47e2

lotto UNICO	**PB** € 865300,00 **OM** € 648975,00

Si precisa che:
- i beni immobili verranno venduti a corpo e non a misura, così che eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione di prezzo;
- i beni immobili verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive, anche non apparenti;
- trattandosi di vendita forzata, anche ai sensi dell'art. 2922 cod. civ., all'aggiudicatario non competerà alcuna garanzia; conseguentemente, gli eventuali oneri/costi derivanti da vizi, da mancanza di qualità o da difformità dei beni venduti, gli eventuali oneri/costi derivanti da necessità di adeguamento urbanistico-edilizio degli immobili o di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, gli eventuali oneri condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non versati dal debitore, nonché qualsiasi altro onere/costo derivante da qualsiasi altra causa, anche se occulta o comunque non menzionata nella perizia dell'Esperto, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- l'aggiudicatario dovrà comunicare per iscritto all'Associazione Notarile Autotransfert-Notares eventuali richieste di benefici fiscali (prima casa, prezzo valore, p.p.c., imprenditore agricolo, etc), e, a seconda della propria situazione, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e produrre la relativa documentazione; dovrà comunicare inoltre se intende effettuare il pagamento del saldo prezzo mediante stipula di Mutuo;
- il Professionista Delegato provvederà, nei termini di legge, ad effettuare la pubblicità ex art. 490 c.p.c. inserendo:
1) la pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'ordinanza integrativa della delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima comprensiva di fotografie e planimetrie sul "Portale delle Vendite Pubbliche" ai sensi dell'art. 490 I comma e 631 - bis c.p.c.;
2) la pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'ordinanza integrativa della delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima comprensiva di fotografie e planimetrie sui siti internet (ex art. 490 c. 2 c.p.c.): www.astegiudiziarie.it - www.astalegale.net (con pubblicazione anche nella sezione "Vetrina Permanente") - www.entietribunali.it - www.ivgmantova.it - www.progessitalia.it;
3) la pubblicazione di un annuncio di vendita, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sui siti internet: Idealista.it - Casa.it - Subito.it - Bakeca.it;
4) campagna pubblicitaria Social Media Marketing tramite i social media (Facebook ed Instagram) a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
5) l'inserimento dei lotti in vendita nella cd. "Vetrina Immobiliare Permanente" accessibile da Astegiudiziarie.it.

Si avverte che:
- tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c. debbono essere compiute dal Cancelliere o dal Giudice, ovvero essere compiute presso la Cancelleria o davanti al Giudice, sono effettuate dal Professionista delegato presso AUTOTRANSFERT - NOTARES Associazione Notarile, con sede in Mantova, Via San Francesco da Paola n. 3, ovvero presso LA CASA DELLE ASTE DI MANTOVA in via 1° Maggio nr. 3 a San Giorgio Bigarello (MN);
- va riservata al Giudice la risoluzione di qualsivoglia questione incidentale che dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita; in tal caso il Professionista delegato dovrà rimettere senza indugio gli atti alla Cancelleria;
- degli immobili oggetto della vendita è stato nominato Custode il Direttore dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Mantova - So.Ve.Mo. S.r.l. C.F.: PRCFNC50L27A241T (tel. 0376.220694, e-mail: immobiliaremantova@sovemo.com) presso la CASA DELLE ASTE DI MANTOVA, Via Primo Maggio n. 3 a San Giorgio Bigarello (MN);
- per la visita degli immobili posti in vendita si dovranno prendere accordi esclusivamente con il predetto Custode (la richiesta di visita degli immobili di cui all'art. 560, comma 5, quarto periodo,

Firmato Da: PAOLA CAVANDOLI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 47e2

lotto UNICO	**PB** € 865300,00 **OM** € 648975,00

c.p.c. è formulata esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche);
- allo stesso Custode possono essere richieste maggiori informazioni sulla partecipazione alla vendita.

Le informazioni relative agli adempimenti conseguenti all'aggiudicazione (pagamenti, richieste di agevolazioni, ecc...) dovranno essere richieste ad AUTOTRANSFERT - NOTARES Associazione Notarile, con sede in Mantova, via San Francesco da Paola n. 3, tel. 0376-329948, e-mail info@notaresmn.it (dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:00).

Mantova, 02/07/2026.

il professionista delegato
notaio Paola Cavandoli

Firmato Da: PAOLA CAVANDOLI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 47e2

lotto UNICO	**PB** € 865300,00 **OM** € 648975,00

Firmato Da: PAOLA CAVANDOLI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 47e2