

TRIBUNALE DI MANTOVA

Sezione EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pallavicini Nicola
nell'Esecuzione Immobiliare 113/2024 del R.G.E.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE® **** *OMISSIS* ****

Contro

**** *OMISSIS* ****

**** *OMISSIS* ****

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro n.17.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro n.17.....	5
Lotto Unico.....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro n.17.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro n.17.....	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro n.17.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro n.17.....	8
Confini.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro n.17.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro n.17.....	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro n.17.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro n.17.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro n.17.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro n.17.....	12
Dati Catastali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro n.17.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro n.17.....	14
Precisazioni.....	15

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro n.17.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro n.17.....	15
Patti.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro n.17.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro n.17.....	16
Stato conservativo	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro n.17.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro n.17.....	16
Parti Comuni.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro n.17.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro n.17.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro n.17.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro n.17.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro n.17.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro n.17.....	18
Stato di occupazione.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro n.17.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro n.17.....	18
Provenienze Ventennali.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro n.17.....	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro n.17.....	19
Formalità pregiudizievoli	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro n.17.....	20

Bene N° 2 - Garage ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro n.17	22
Normativa urbanistica.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro n.17	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro n.17	26
Regolarità edilizia.....	30
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro n.17	30
Bene N° 2 - Garage ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro n.17	31
Vincoli od oneri condominiali.....	32
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro n.17	32
Bene N° 2 - Garage ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro n.17	32
Stima / Formazione lotti.....	33
Riserve e particolarità da segnalare.....	36
Riepilogo bando d'asta.....	38
Lotto Unico	38
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 113/2024 del R.G.E.	45
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 109.000,00	45
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	47
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro n.17	47
Bene N° 2 - Garage ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro n.17	48

All'udienza del 07/06/2024, il sottoscritto Arch. Pallavicini Nicola, con studio in Via Libertà N. 15 - 46047 - Porto Mantovano (MN), email n.pallavicini@hotmail.it, PEC nicola.pallavicini@archiworldpec.it, Tel. 349 8460915, Fax 0376 300659, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro n.17
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro n.17

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POGGIO RUSCO (MN) - VIA STOPPIARO N.17

L'immobile oggetto dell'esecuzione è posto nel Comune di Poggio Rusco (MN) nella frazione di Dragoncello in Via Stoppiaro n. 17.

Il bene è costituito da una abitazione posta su due livelli con locali di servizio sul retro e locale autorimessa (bene 2).

L'immobile è dotato di area cortiliva di pertinenza.

I locali annessi e l'autorimessa sono accessibili mediante il cortile retrostante.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POGGIO RUSCO (MN) - VIA STOPPIARO N.17

L'immobile oggetto dell'esecuzione è posto nel Comune di Poggio Rusco (MN) nella frazione di Dragoncello in Via Stoppiaro n. 17.

Il bene è costituita da un garage posto al piano terra sul retro dell'immobile residenziale (bene 1) oggetto



dell'esecuzione.

Il garage è accessibile dal il cortile retrostante l'immobile residenziale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro n.17
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro n.17

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A POGGIO RUSCO (MN) - VIA STOPPIARO N.17

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

BENE N° 2 - GARAGE UBIcato A POGGIO RUSCO (MN) - VIA STOPPIARO N.17

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A POGGIO RUSCO (MN) - VIA STOPPIARO N.17

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il signor **** Omissis **** risulta residente in via Stoppiaro n. 17 e la sua famiglia si compone della Sig.ra **** Omissis ****, come risulta dal certificato dell'anagrafe nazionale della popolazione residente rilasciato dal Comune Poggio Rusco (MN).

Nell'atto di compravendita delle unità, del 14/10/1998 redatto dal Notaio Dr. Giulio Stori, risulta che il Sig. **** Omissis **** e la Sig.ra **** Omissis **** sono coniugati in regime di comunione legale. (vedasi allegato 5)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POGGIO RUSCO (MN) - VIA STOPPIARO N.17

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il signor **** Omissis **** risulta residente in via Stoppiaro n. 17 e la sua famiglia si compone della Sig.ra **** Omissis ****, come risulta dal certificato dell'anagrafe nazionale della popolazione residente rilasciato dal Comune Poggio Rusco (MN).

Nell'atto di compravendita delle unità, del 14/10/1998 redatto dal Notaio Dr. Giulio Stori, risulta che il Sig. **** Omissis **** e la Sig.ra **** Omissis **** sono coniugati in regime di comunione legale. (vedasi allegato 5)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POGGIO RUSCO (MN) - VIA STOPPIARO N.17

Il bene oggetto dell'esecuzione confina a Nord con ragioni altra proprietà Mappale 63, a Est con ragioni altra proprietà Mappali 115 e 110 a Sud con ragioni altra proprietà Mappali 106,110 e 179 e a Ovest con la pubblica Via Stoppiaro.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POGGIO RUSCO (MN) - VIA STOPPIARO N.17

Il bene oggetto dell'esecuzione confina a Nord con ragioni stessa proprietà Mappale 166 sub.301, a Est con ragioni stessa proprietà Mappali 166 Sub. 302, a Sud con ragioni altra proprietà Mappali 110 e 179 e a Ovest con il cortile stessa proprietà Mappale 109 .

(vedasi Allegato 2 e 3)

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POGGIO RUSCO (MN) - VIA STOPPIARO N.17

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	120,00 mq	145,00 mq	1	145,00 mq	2,80 m	terra e primo
Balcone scoperto	5,50 mq	5,50 mq	0,25	1,38 mq	0,00 m	primo
Portico	3,80 mq	4,00 mq	0,40	1,56 mq	0,00 m	Terra
Ripostiglio	9,90 mq	12,10 mq	1	18,50 mq	2,80 m	Terra
Ripostiglio	5,00 mq	6,50 mq	1	6,50 mq	3,60 m	Terra
Lavanderia	9,60 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	2,40 m	Terra
Cortile	190,00 mq	190,00 mq	0,18	34,20 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				219,14 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				219,14 mq		

L'abitazione è disposta su due piani più piano sottotetto non abitabile.

L'unità è accessibile dalla pubblica via Stoppiaro. L'abitazione è provvista di cortile esterno con ingresso dalla pubblica via.

L'unità è posta nella frazione Dragoncello a 7 km dal centro del paese di Poggio Rusco(MN) dove si trovano i principali servizi quali il comune, la posta, la banca e la farmacia.

L'unità immobiliare è provvista dei principali servizi quali acqua, gas e luce.

Il bene è composto al piano terra da una ampia zona soggiorno di 44,00 mq circa, con vano scale di accesso al piano primo, e locale pranzo e cucina di 20,00 mq circa, con annesso locale disimpegno di 2,90 mq circa.

Al piano primo, accessibile dalla scala interna, ci sono un disimpegno di 12,00 mq circa, una camera da letto matrimoniale di 14,50 mq circa, da due camere da letto singole di 13,50 mq circa e di 12,00 mq circa. La camera più piccola ha accesso al balcone esterno di 5,50 mq circa.

Al piano primo c'è inoltre un locale bagno di 5,70 mq circa.

L'unità è dotata inoltre di portico di ingresso al piano terra di 4,00 mq circa.

Sul retro dell'abitazione accessibile dal cortile in un fabbricato di un piano fuori terra ci sono i locali di servizio all'unità e il garage (bene 2). I locali di servizio sono accessibili dall'interno del garage, collegato al cortile mediante portone carraio. Nello specifico si trovano un ampio locale ripostiglio/cantina di 10,00 mq circa, un locale lavanderia di 9,60 mq circa, e un piccolo locale ripostiglio di 5,00 mq circa.

Collegato con porta al garage sul retro del fabbricato di servizio c'è un piccolo cortile esclusivo di servizio di 12,00 mq circa.

Esternamente all'unità sul fronte Ovest e Sud c'è una piccola area giardino.

L'area di proprietà posta a Sud è utilizzata parzialmente come giardino dalla proprietà e parzialmente utilizzata come cortile e stradello di accesso carrabile alla proprietà confinante dai vicini Particella 110.

(vedasi Allegato n.2 e 3)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POGGIO RUSCO (MN) - VIA STOPPIARO N.17

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	26,50 mq	30,00 mq	1	30,00 mq	2,40 m	Terra
Cortile	12,00 mq	12,00 mq	0,18	2,16 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				32,16 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				32,16 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il garage è disposto al piano terra sul retro dell'immobile residenziale (bene 1).

L'unità è accessibile dal cortile retrostante l'abitazione con ingresso carraio sulla pubblica Via Stoppiaro.

L'unità è posta nella frazione Dragoncello a 7 km dal centro del paese di Poggio Rusco(MN) dove si trovano i principali servizi quali il comune, la posta, la banca e la farmacia.

L'unità immobiliare è provvista dei principali servizi quali acqua e luce.

Il bene è composto da un unico locale di 26,50 mq circa, con annesso piccolo cortile retrostante di 12,00 mq circa.

(vedasi Allegato n.2 e 3)

ASTE
GIUDIZIARIE®

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POGGIO RUSCO (MN) - VIA STOPPIARO N.17

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/12/1991 al 14/10/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 166, Sub. 301 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7 vani Rendita € 451,90 Piano T-1 Graffato 109
Dal 14/10/1998 al 18/06/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 166, Sub. 301 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7 vani Rendita € 451,90 Piano T-1 Graffato 109
Dal 18/06/1999 al 28/04/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 166, Sub. 301 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7 vani Rendita € 451,90 Piano T-1 Graffato 109

Dal 28/04/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 166, Sub. 301 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7 vani Superficie catastale 149 mq Rendita € 451,90 Piano T-1 Graffato 109
Dal 09/05/2025 al 10/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 166, Sub. 301 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7,5 Superficie catastale 194 mq Rendita € 484,18 Piano T-1 Graffato 109

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POGGIO RUSCO (MN) - VIA STOPPIARO N.17

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/12/1991 al 14/10/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 166, Sub. 302 Categoria C6 Cl.2, Cons. 26 Rendita € 68,48 Piano T
Dal 14/10/1998 al 18/06/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 166, Sub. 302 Categoria C6 Cl.2, Cons. 26 Rendita € 68,48 Piano T
Dal 18/06/1999 al 28/04/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 166, Sub. 302 Categoria C6 Cl.2, Cons. 26

		Rendita € 68,48 Piano T
Dal 28/04/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 166, Sub. 302 Categoria C6 Cl.2, Cons. 26 Rendita € 68,48 Piano T
Dal 09/05/2025 al 10/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 166, Sub. 302 Categoria C6 Cl.2, Cons. 26 Superficie catastale 31 mq Rendita € 68,48 Piano T

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POGGIO RUSCO (MN) - VIA STOPPIARO N.17

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	166	301		A2	1	7,5	194 mq	484,18 €	T-1	Particella 109

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e dal sopralluogo effettuato si è potuta riscontrare la NON corrispondenza tra la planimetria e lo stato attuale dei luoghi.

In occasione del sopralluogo effettuato il giorno 18/04/2025, alla presenza del soggetto esecutato, il sottoscritto perito

ha potuto rilevare come ci siano delle difformità tra la planimetria agli atti prot. T29677 del 18/06/1999 e lo stato attuale del bene.

Nello specifico si sono riscontrate le seguenti difformità:

- mancano li gradini esistenti nel localino disimpegno attiguo alla cucina e la piccola finestra;
- manca una porzione di muro esistente vicino alla scala;
- nel locale cantina è rappresentata una porta di accesso dal cortile. Nella realtà è una finestra;
- la tramezza tra il locale cantina e lavanderia è posta in posizione diversa. Il locale cantina è più grande mentre la lavanderia è più piccola;
- la finestra nel locale lavanderia non esiste.

Pertanto si è provveduto a nuovo rilievo con lo scopo di rilevare correttamente lo stato di fatto dei luoghi e al rilievo e alla restituzione grafica dell'unità per predisporre una nuova planimetria da aggiornare presso Agenzia delle Entrate di Mantova Ufficio territorio.

In data 08/05/2025 protocollo MN.0044209 ho provveduto con modello DOCFA all'aggiornamento catastale dell'unità viene individuata nel Comune di Poggio Rusco (MN) al Fg. 22 Mappale 166 Sub. 301 graffato mappale 109, Categoria A/2 Classe 1 Consistenza 7,5 vani Sup. Catastale 194,00 mq escluse aree scoperte 173,00 mq, Rendita € 484,18 disposta al piano Terra e Primo e sita in Via Stoppiaro n. 17.

(vedasi Allegato 2- 3)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POGGIO RUSCO (MN) - VIA STOPPIARO N.17

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	166	302		C6	2	26,00	31 mq	68,48 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e dal sopralluogo effettuato si è potuta riscontrare la NON corrispondenza tra la planimetria e lo stato attuale dei luoghi.

In occasione del sopralluogo effettuato il giorno 18/04/2025, alla presenza del soggetto esecutato, il sottoscritto perito ha potuto rilevare come ci siano delle difformità tra la planimetria agli atti prot. T29686 del 18/06/1999 e lo stato attuale del bene.

Nello specifico si sono riscontrate le seguenti difformità:

- la porta di accesso al cortile sul retro è erroneamente rappresentata;
- la porta di accesso al locale ripostiglio è erroneamente rappresentata;

Pertanto si è provveduto a nuovo rilievo con lo scopo di rilevare correttamente lo stato di fatto dei luoghi e al rilievo e alla restituzione grafica dell'unità per predisporre una nuova planimetria da aggiornare presso Agenzia delle Entrate di Mantova Ufficio territoriale.

In data 08/05/2025 protocollo MN.0044209 ho provveduto con modello DOCFA all'aggiornamento catastale dell'unità viene individuata nel Comune di Poggio Rusco (MN) al Fg. 22 Mappale 166 Sub. 302, Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 26 mq Sup. Catastale 31,00 mq, Rendita € 68,48 disposta al piano Terra e sita in Via Stoppiaro n. 17. (vedasi Allegato 2- 3)

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POGGIO RUSCO (MN) - VIA STOPPIARO N.17

Si dichiara che esiste congruenza al momento del pignoramento tra i soggetti esecutati e i soggetti titolare dei diritti reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POGGIO RUSCO (MN) - VIA STOPPIARO N.17

Si dichiara che esiste congruenza al momento del pignoramento tra i soggetti esecutati e i soggetti titolare dei diritti reali.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POGGIO RUSCO (MN) - VIA STOPPIARO N.17

L'abitazione al momento del sopralluogo risultava arredato e occupato dai soggetti esegutati con la loro famiglia .

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POGGIO RUSCO (MN) - VIA STOPPIARO N.17

L'abitazione al momento del sopralluogo risultava arredato e occupato dai soggetti esegutati con la loro famiglia .

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POGGIO RUSCO (MN) - VIA STOPPIARO N.17

A momento del sopralluogo l'unità oggetto dell'esecuzione, si presentava in buone condizioni di manutenzione.
(vedasi Allegato 4)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POGGIO RUSCO (MN) - VIA STOPPIARO N.17

A momento del sopralluogo l'unità oggetto dell'esecuzione, si presentava in buone condizioni di manutenzione.
(vedasi Allegato 4)

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POGGIO RUSCO (MN) - VIA STOPPIARO N.17

Non ci sono parti comuni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POGGIO RUSCO (MN) - VIA STOPPIARO N.17

Non ci sono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POGGIO RUSCO (MN) - VIA STOPPIARO N.17

Dall'analisi dell'atto di compravendita dell'immobile pag. 3 viene riportato: [...] Il sopradetto immobile viene qui compravenduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni adiacenza ed accessione, fisso ed infisso,

accesso e recesso, con ogni servitu' e comunione [...].

Non sono presenti servitù.

(Vedasi Allegato 5)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POGGIO RUSCO (MN) - VIA STOPPIARO N.17

Dall'analisi dell'atto di compravendita dell'immobile pag. 3 viene riportato: [...] Il sopradetto immobile viene qui compravenduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni adiacenza ed accessione, fisso ed infisso, accesso e recesso, con ogni servitu' e comunione [...].

Non sono presenti servitù.

(Vedasi Allegato 5)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POGGIO RUSCO (MN) - VIA STOPPIARO N.17

L'immobile oggetto dell'esecuzione, è stato realizzato con le seguenti caratteristiche:

Muratura in mattoni piani, intonacati;

Solai in laterocemento;

Il tetto è con struttura portante in travi, travetti e tavelloni in cotto.

Pareti esterne ed interne con rivestimento con intonaco;

Pavimentazione interna con mattonelle di gres;

Il pavimento e il rivestimento del bagno sono con mattonelle di color beige.

Le finestre sono in legno con vetro camera con oscuri esterni in legno.

La scala è in muratura con rivestimento in marmo. La ringhiera è in ferro.

Impianto elettrico sotto traccia a 220 V.

L'impianto di riscaldamento dell'abitazione è a radiatori in acciaio con caldaia a condensazione di recente installazione posta nel locale disimpegno annesso alla cucina.

I locali sul retro di servizio all'abitazione sono dotati di impianto di riscaldamento a radiatori, collegati ad una caldaia posta nel locale ripostiglio, attualmente non funzionante.

L'impianto del gas è collegato al bombolone interrato posto nel cortile retrostante.

Il contatore elettrico è nella cassetta posta in facciata. L'unità è collegata alla rete pubblica, e il contatore è posto in un tombino davanti all'unità nella pubblica via Stoppiaro.

Per meglio comprendere vedere repertorio fotografico.
(vedasi Allegato 4)



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POGGIO RUSCO (MN) - VIA STOPPIARO N.17

L'immobile oggetto dell'esecuzione, è stato realizzato con le seguenti caratteristiche:

Muratura in mattoni piani, intonacati;

Solai in laterocemento;

Il tetto è con struttura portante in travi, travetti e tavelloni in cotto. Copertura in tegole.

Pareti esterne ed interne con rivestimento con intonaco;

Pavimentazione interna con mattonelle di gres di color beige.

Il portone carraio di ingresso è in metallo con specchiature in vetro.

La porta sul cortile retrostante è in metallo con pannello pvc.

Impianto elettrico sotto traccia a 220 V.

E' presente un radiatori in acciaio per il riscaldamento collegato alla caldaia istallata nel locale ripostiglio annesso, attualmente non funzionante.

L'impianto del gas è collegato al bombolone interrato posto nel cortile retrostante. L'impianto elettrico è collegato all'unità residenziale (Bene 1) . Il contatore elettrico è nella cassetta posta in facciata.

Per meglio comprendere vedere repertorio fotografico.

(vedasi Allegato 4)



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POGGIO RUSCO (MN) - VIA STOPPIARO N.17

L'immobile è occupato dai soggetti eseguiti.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POGGIO RUSCO (MN) - VIA STOPPIARO N.17

L'immobile è occupato dai soggetti eseguiti.



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POGGIO RUSCO (MN) - VIA STOPPIARO N.17

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/10/1998 al 14/04/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Notaio Stori Giulio	14/10/1998	96643	7327
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate di Mantova - Ufficio pubblicità immobiliare	06/11/1998	10381	6925
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POGGIO RUSCO (MN) - VIA STOPPIARO N.17

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/10/1998 al 14/04/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	Dott. Notaio Stori Giulio	14/10/1998	96643	7327
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Agenzia Entrate di Mantova - Ufficio pubblicità immobiliare	06/11/1998	10381	6925
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POGGIO RUSCO (MN) - VIA STOPPIARO N.17

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 28/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da garanzia concessione di mutuo

Iscritto a Mantova il 07/09/2007

Reg. gen. 15691 - Reg. part. 4124

Importo: € 300.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 200.000,00

Rogante: Dott. Notaio Rizzo Francesco

Data: 06/09/2007

N° repertorio: 7375

N° raccolta: 2148

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Mantova il 19/03/2010

Reg. gen. 3283 - Reg. part. 639

Importo: € 100.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 69.934,34

Rogante: Tribunale di Mantova

Data: 09/03/2010

N° repertorio: 430

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Modena il 27/12/2012

Reg. gen. 13245 - Reg. part. 1801

Importo: € 30.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 19.000,00

Spese: € 4.000,00

Interessi: € 7.000,00

Rogante: Tribunale di Modena

Data: 17/05/2012

N° repertorio: 3175

N° raccolta: 12

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 27/05/2024

Reg. gen. 6940 - Reg. part. 5152

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POGGIO RUSCO (MN) - VIA STOPPIARO N.17

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Mantova, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da garanzia concessione di mutuo

Iscritto a Mantova il 07/09/2007

Reg. gen. 15691 - Reg. part. 4124

Importo: € 300.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 200.000,00

Rogante: Dott. Notaio Rizzo Francesco

Data: 06/09/2007

N° repertorio: 7375

N° raccolta: 2148

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Mantova il 19/03/2010

Reg. gen. 3283 - Reg. part. 639

Importo: € 100.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 69.934,34

Rogante: Tribunale di Mantova

Data: 09/03/2010

N° repertorio: 430

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Modena il 27/12/2012

Reg. gen. 13245 - Reg. part. 1801

Importo: € 30.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 19.000,00

Rogante: Tribunale di Modena

Data: 17/05/2012

N° repertorio: 3175

N° raccolta: 12

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 27/05/2024

Reg. gen. 6940 - Reg. part. 5152

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POGGIO RUSCO (MN) - VIA STOPPIARO N.17

Ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 47 del 1985 e successive modifiche trattandosi di cessione di bene immobile senza area di pertinenza inferiore a mq. 5000 non è necessario presentare Certificato di Destinazione Urbanistica.

Dall'analisi del P.G.T. del Comune di Poggio Rusco (MN) l'immobiliare è individuato all'interno ambito art. 13 "Rur edifici di origine rurale":

DEFINIZIONE:

1.- In tale categoria sono compresi gli edifici di origine agricola destinati ad un uso produttivo, riconvertiti o riconvertibili anche per altri usi. Questi edifici possono comprendere:

a) il fabbricato principale; contraddistinto talvolta dalla compresenza nello stesso corpo di fabbrica di sezioni residenziali e a stalla con fienile;

b) altri fabbricati ad uso residenziale un tempo utilizzati come abitazione colonica per braccianti;

c) il portico e la loggia; sono spazi contraddistinti dalla prevalenza della dimensione longitudinale, dal lato aperto scandito dai pilastri e dall'affaccio della residenza e dei fienili;

d) le barchesse, fienili, stalle; fabbricati aperti, generalmente su più lati, con altezze diverse e presenza o meno di soletta intermedia, generalmente destinati al deposito di carriaggi e macchine agricole varie, nonché prodotti semilavorati come balle di fieno;

e) altri elementi eccezionali; chiese, torrette, cappelle oppure piccionaie, soprattutto nei complessi più importanti;

f) aggiunte in epoca moderna: villette, capannoni artigianali, stalle in cemento armato, ecc., quando non riconosciuti con una destinazione urbanistica autonoma.

2.- L'intervento edilizio è differenziato in base alla destinazione d'uso proposta. 2.1- L'intervento a fini agricoli è ammesso secondo una o più delle categorie d'intervento individuate dalla legge per conseguire destinazioni residenziali (A) o produttivo-agricole (A). Con l'eccezione dei complessi edilizi privi di manufatti di origine storica, ogni intervento, riferito all'intera unità o a parti di questa deve essere accompagnato da una scheda di riconoscimento delle diverse parti del complesso. Sono consentiti interventi di modesta entità tra cui le manutenzioni (ordinaria e straordinaria), purché essi non modifichino in modo significativo i caratteri strutturali e distributivi delle unità o parti di unità oggetto di intervento, introducendo od integrando, ad esempio, servizi igienicosanitari e tecnologici, ed altre limitate opere interne, anche con l'eventuale modifica della destinazione d'uso, ma sempre nei limiti consentiti dalle stesse definizioni di manutenzione. Interventi che superino l'entità di cui al precedente capoverso di recupero o nuova costruzione sono ammessi nel rispetto dei parametri edificatori di cui ai precedenti articoli 9 – 10 - 11 (AGR1, AGR2 e AGR3). Qualora l'intervento riguardi fabbricati di origine storica di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) del precedente comma 1, ovvero costruiti prima della seconda guerra mondiale, la modalità ammessa è quella del restauro e risanamento conservativo secondo le definizioni di legge. Qualora l'intervento riguardi fabbricati di origine storica di cui alla lettera b) del precedente comma 1, in alternativa alla modalità d'intervento del restauro e risanamento conservativo secondo le definizioni di legge, è ammesso un intervento di ristrutturazione edilizia, ivi inclusa la possibilità di demolire e ricostruire, anche parzialmente, i volumi esistenti e con la possibilità di accorparli in continuità dell'edificio principale. Qualora l'intervento riguardi fabbricati di origine moderna di cui alla lettera f) del precedente comma 1, ovvero costruiti dopo la seconda guerra mondiale, oltre agli interventi di restauro e risanamento conservativo secondo le definizioni di legge, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione e/o demolizione senza ricostruzione (nei soli casi di edifici in avanzato stato di degrado).

2.2- L'intervento per conseguire destinazioni diverse da quelle agricole è ammesso solo per quei complessi dismessi da almeno tre anni, deve riguardare l'intera area delimitata dalle tavole P2 e richiede la formazione di un PUA.

Tale piano attuativo:

a) deve essere accompagnato da una scheda di riconoscimento delle diverse parti del complesso secondo le categorie di cui al precedente comma 1;

b) deve osservare un parametro di altezza H non superiore a 10 m.;

c) deve osservare un parametro di IT dato dalla somma delle SUP dei fabbricati esistenti di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) del precedente comma 1, senza conteggiare le superfici dei fabbricati di cui alla lettera f);

d) deve garantire una dotazione di standard secondo quanto disposto dal Piano dei Servizi;

e) deve garantire un adeguato trattamento dei fabbricati esistenti:

I. per le parti del complesso riconoscibili come aggiunte in epoca moderna di cui alla lettera f) del precedente comma 1:

i. per gli edifici di natura residenziale, interventi di recupero, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione e/o demolizione senza ricostruzione (nei soli casi di edifici in avanzato stato di degrado);

ii. per gli altri edifici di natura produttivo-agricola, un intervento di demolizione senza ricostruzione

II. per gli edifici esistenti di valore storico di cui alle lettere a), c), d) ed e) del precedente comma 1 come sopra riconosciuti, interventi sugli elementi strutturali comporteranno la salvaguardia di murature portanti esterne ed interne, solai, volte, scale e coperture, anche con l'impiego di materiali e tecniche moderne, purché compatibili con i materiali e i sistemi strutturali tradizionali. Saranno inoltre ammesse la bucatura dei solai e l'apertura di vani porta nelle murature interne intese a migliorare la flessibilità delle soluzioni planimetriche. Gli interventi sugli elementi distributivi comporteranno la salvaguardia dell'impianto tipologico generale, in coerenza con l'organizzazione originaria dell'unità edilizia o con il suo processo di trasformazione organica, ma ammetteranno alcune modificazioni in ragione della suddivisione in alloggi, con le seguenti precisazioni: - è fatto divieto di interporre in logge e portici con elementi murari, al fine di privatizzarne completamente o parzialmente l'uso; - è fatto divieto di introdurre nuovi elementi di collegamento verticale nello spazio del portico; - è ammessa la possibilità di soppalco per gli ambienti a doppia altezza; - è fatto divieto di suddividere con tramezzature ambienti caratterizzati dalla tipologia a colonne con volte a crociera. Saranno anche ammessi frazionamenti interni, realizzazione di sottotetti abitabili e l'inserimento di ascensori e di impianti tecnologici e igienico-sanitari. Gli interventi sugli elementi architettonici e le superfici comporteranno, anche con l'impiego di materiali e tecniche moderne compatibili, la salvaguardia degli elementi costitutivi dei fronti esterni principali. Nei casi di reintonacatura e nuova tinteggiatura, la scelta dei colori farà riferimento alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale. E' ammessa la modificazione dei fronti secondari e principali, al fine di migliorare le condizioni di illuminazione interna e la qualità dei fronti, anche tramite l'apertura di nuove finestre e la riapertura di finestre precedentemente tamponate, ivi inclusa la tamponatura a filo interno degli elementi porticati, barchesse, loggiati o fienili sia con serramenti a nodi sottili che con idonei elementi murari.

III. Per gli edifici esistenti di origine storica di cui alla lettera b) del precedente comma 1 come sopra riconosciuti, in alternativa alla modalità d'intervento di cui al precedente punto 2, è ammesso un intervento di ristrutturazione edilizia, ivi inclusa la possibilità di demolire e ricostruire i volumi esistenti e con la possibilità di accorparli in continuità dell'edificio principale.

2.3.- Per gli edifici in condizione irreversibile di degrado materico e strutturale, nonché per gli edifici diffusamente lesionati a seguito dell'evento sismico del maggio 2012, in alternativa all'intervento di recupero di cui ai precedenti

capoversi, per un'estensione coincidente con l'intero complesso edilizio, senza incrementi volumetrici (per la destinazione residenziale) e/o di superficie (per la destinazione produttiva), è ammesso un intervento di ristrutturazione. Qualora comporti tali incrementi richiede la formazione di un idoneo piano attuativo. Tale intervento è volto a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici. E' consentita la possibilità di realizzare nuovi corpi di fabbrica in sostituzione degli esistenti, senza aumenti di superficie. Tale intervento dovrà garantire l'impiego di materiali, forme, proporzioni, rapporto fra vuoti e pieni e altri accorgimenti compositivi atti a facilitare un armonico inserimento del nuovo edificio nel contesto circostante, avendo comunque la cura di rendere percepibili le differenze fra l'edificio riedificato e gli edifici di antica costruzione recuperati attraverso la scelta dei materiali e altri dettagli costruttivi e progettuali. Sono altresì ammessi interventi di sola demolizione unicamente ove la situazione di irrecuperabilità del bene sia documentatamente motivata da apposita perizia giurata con la quale il progettista asseveri che gli edifici in questione non possono essere adeguatamente riparati a causa della gravità del pregiudizio strutturale e funzionale prodotto dal sisma, e che il mantenimento del bene in situazione di inagibilità comporti una situazione di pericolo per lo stato dei luoghi e le condizioni in cui versa il fabbricato possono far ritenere sussistente una situazione di rischio di crollo e quindi di rischio per l'incolumità delle persone, che per necessità abitative e/o lavorative debbano transitare nelle vicinanze dell'edificio stesso. In tal caso si dovrà provvedere allo sgombero di tutte le macerie e degli altri materiali di risulta dalla demolizione, in modo da non arrecare pregiudizio e da presentarsi decorosamente verso la pubblica via e i confini di proprietà

3.- La categoria di utilizzazione naturale ammessa è quella agricola (A). Con le precisazioni di cui al precedente comma 2, sono inoltre ammessi interventi per funzioni residenziali (R), per servizi e attrezzature pubbliche (S), per attrezzature turistico/ricettive (Pr). Altre attività, per funzioni commerciali (PC) limitatamente agli esercizi di somministrazione di alimenti, o per funzioni direzionali (Pd) limitatamente a uffici professionali o simili sono ammessi a condizione che non superino il 35% della SUL prevista dall'intervento di recupero. Altre attività o destinazioni saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

(Vedasi Allegato 9)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POGGIO RUSCO (MN) - VIA STOPPIARO N.17

Ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 47 del 1985 e successive modifiche trattandosi di cessione di bene immobile senza area di pertinenza inferiore a mq. 5000 non è necessario presentare Certificato di Destinazione Urbanistica.

Dall'analisi del P.G.T. del Comune di Poggio Rusco (MN) l'immobiliare è individuato all'interno ambito art. 13 "Rur

edifici di origine rurale":

DEFINIZIONE:

1.- In tale categoria sono compresi gli edifici di origine agricola destinati ad un uso produttivo, riconvertiti o riconvertibili anche per altri usi. Questi edifici possono comprendere:

- a) il fabbricato principale; contraddistinto talvolta dalla compresenza nello stesso corpo di fabbrica di sezioni residenziali e a stalla con fienile;
- b) altri fabbricati ad uso residenziale un tempo utilizzati come abitazione colonica per braccianti;
- c) il portico e la loggia; sono spazi contraddistinti dalla prevalenza della dimensione longitudinale, dal lato aperto scandito dai pilastri e dall'affaccio della residenza e dei fienili;
- d) le barchesse, fienili, stalle; fabbricati aperti, generalmente su più lati, con altezze diverse e presenza o meno di soletta intermedia, generalmente destinati al deposito di carriaggi e macchine agricole varie, nonché prodotti semilavorati come balle di fieno;
- e) altri elementi eccezionali; chiese, torrette, cappelle oppure piccionaie, soprattutto nei complessi più importanti;
- f) aggiunte in epoca moderna: villette, capannoni artigianali, stalle in cemento armato, ecc., quando non riconosciuti con una destinazione urbanistica autonoma.

2.- L'intervento edilizio è differenziato in base alla destinazione d'uso proposta. 2.1- L'intervento a fini agricoli è ammesso secondo una o più delle categorie d'intervento individuate dalla legge per conseguire destinazioni residenziali (A) o produttivo-agricole (A). Con l'eccezione dei complessi edilizi privi di manufatti di origine storica, ogni intervento, riferito all'intera unità o a parti di questa deve essere accompagnato da una scheda di riconoscimento delle diverse parti del complesso. Sono consentiti interventi di modesta entità tra cui le manutenzioni (ordinaria e straordinaria), purché essi non modifichino in modo significativo i caratteri strutturali e distributivi delle unità o parti di unità oggetto di intervento, introducendo od integrando, ad esempio, servizi igienicosanitari e tecnologici, ed altre limitate opere interne, anche con l'eventuale modifica della destinazione d'uso, ma sempre nei limiti consentiti dalle stesse definizioni di manutenzione. Interventi che superino l'entità di cui al precedente capoverso di recupero o nuova costruzione sono ammessi nel rispetto dei parametri edificatori di cui ai precedenti articoli 9 – 10 - 11 (AGR1, AGR2 e AGR3). Qualora l'intervento riguardi fabbricati di origine storica di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) del precedente comma 1, ovvero costruiti prima della seconda guerra mondiale, la modalità ammessa è quella del restauro e risanamento conservativo secondo le definizioni di legge. Qualora l'intervento riguardi fabbricati di origine storica di cui alla lettera b) del precedente comma 1, in alternativa alla modalità d'intervento del restauro e risanamento conservativo secondo le definizioni di legge, è ammesso un intervento di ristrutturazione edilizia, ivi inclusa la possibilità di demolire e ricostruire, anche parzialmente, i volumi esistenti e con la possibilità di accorparli in continuità dell'edificio principale. Qualora l'intervento riguardi fabbricati di origine moderna di cui alla lettera f) del precedente comma 1, ovvero costruiti dopo la seconda guerra mondiale, oltre agli interventi di restauro e risanamento conservativo secondo le definizioni di legge, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione con

ricostruzione e/o demolizione senza ricostruzione (nei soli casi di edifici in avanzato stato di degrado).

2.2- L'intervento per conseguire destinazioni diverse da quelle agricole è ammesso solo per quei complessi dismessi da almeno tre anni, deve riguardare l'intera area delimitata dalle tavole P2 e richiede la formazione di un PUA.

Tale piano attuativo:

a) deve essere accompagnato da una scheda di riconoscimento delle diverse parti del complesso secondo le categorie di cui al precedente comma 1;

b) deve osservare un parametro di altezza H non superiore a 10 m.;

c) deve osservare un parametro di IT dato dalla somma delle SUP dei fabbricati esistenti di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) del precedente comma 1, senza conteggiare le superfici dei fabbricati di cui alla lettera f);

d) deve garantire una dotazione di standard secondo quanto disposto dal Piano dei Servizi;

e) deve garantire un adeguato trattamento dei fabbricati esistenti:

I. per le parti del complesso riconoscibili come aggiunte in epoca moderna di cui alla lettera f) del precedente comma 1:

i. per gli edifici di natura residenziale, interventi di recupero, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione e/o demolizione senza ricostruzione (nei soli casi di edifici in avanzato stato di degrado);

ii. per gli altri edifici di natura produttivo-agricola, un intervento di demolizione senza ricostruzione

II. per gli edifici esistenti di valore storico di cui alle lettere a), c), d) ed e) del precedente comma 1 come sopra riconosciuti, interventi sugli elementi strutturali comporteranno la salvaguardia di murature portanti esterne ed interne, solai, volte, scale e coperture, anche con l'impiego di materiali e tecniche moderne, purché compatibili con i materiali e i sistemi strutturali tradizionali. Saranno inoltre ammesse la bucatatura dei solai e l'apertura di vani porta nelle murature interne intese a migliorare la flessibilità delle soluzioni planimetriche. Gli interventi sugli elementi distributivi comporteranno la salvaguardia dell'impianto tipologico generale, in coerenza con l'organizzazione originaria dell'unità edilizia o con il suo processo di trasformazione organica, ma ammetteranno alcune modificazioni in ragione della suddivisione in alloggi, con le seguenti precisazioni: - è fatto divieto di interporre in logge e portici con elementi murari, al fine di privatizzarne completamente o parzialmente l'uso; - è fatto divieto di introdurre nuovi elementi di collegamento verticale nello spazio del portico; - è ammessa la possibilità di soppalco per gli ambienti a doppia altezza; - è fatto divieto di suddividere con tramezzature ambienti caratterizzati dalla tipologia a colonne con volte a crociera. Saranno anche ammessi frazionamenti interni, realizzazione di sottotetti abitabili e l'inserimento di ascensori e di impianti tecnologici e igienico-sanitari. Gli interventi sugli elementi architettonici e le superfici comporteranno, anche con l'impiego di materiali e tecniche moderne compatibili, la salvaguardia degli elementi costitutivi dei fronti esterni principali. Nei casi di reintonacatura e nuova tinteggiatura, la scelta dei colori farà riferimento alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale. E' ammessa la modificazione dei fronti secondari e principali, al fine di migliorare le condizioni di illuminazione interna e la qualità dei fronti, anche tramite l'apertura di nuove finestre e la riapertura di finestre precedentemente tamponate, ivi inclusa la tamponatura a filo interno degli

elementi porticati, barchesse, loggiati o fienili sia con serramenti a nodi sottili che con idonei elementi murari.

III. Per gli edifici esistenti di origine storica di cui alla lettera b) del precedente comma 1 come sopra riconosciuti, in alternativa alla modalità d'intervento di cui al precedente punto 2, è ammesso un intervento di ristrutturazione edilizia, ivi inclusa la possibilità di demolire e ricostruire i volumi esistenti e con la possibilità di accorparli in continuità dell'edificio principale.

2.3.- Per gli edifici in condizione irreversibile di degrado materico e strutturale, nonché per gli edifici diffusamente lesionati a seguito dell'evento sismico del maggio 2012, in alternativa all'intervento di recupero di cui ai precedenti capoversi, per un'estensione coincidente con l'intero complesso edilizio, senza incrementi volumetrici (per la destinazione residenziale) e/o di superficie (per la destinazione produttiva), è ammesso un intervento di ristrutturazione. Qualora comporti tali incrementi richiede la formazione di un idoneo piano attuativo. Tale intervento è volto a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici. E' consentita la possibilità di realizzare nuovi corpi di fabbrica in sostituzione degli esistenti, senza aumenti di superficie. Tale intervento dovrà garantire l'impiego di materiali, forme, proporzioni, rapporto fra vuoti e pieni e altri accorgimenti compositivi atti a facilitare un armonico inserimento del nuovo edificio nel contesto circostante, avendo comunque la cura di rendere percepibili le differenze fra l'edificio riedificato e gli edifici di antica costruzione recuperati attraverso la scelta dei materiali e altri dettagli costruttivi e progettuali. Sono altresì ammessi interventi di sola demolizione unicamente ove la situazione di irrecuperabilità del bene sia documentatamente motivata da apposita perizia giurata con la quale il progettista asseveri che gli edifici in questione non possono essere adeguatamente riparati a causa della gravità del pregiudizio strutturale e funzionale prodotto dal sisma, e che il mantenimento del bene in situazione di inagibilità comporti una situazione di pericolo per lo stato dei luoghi e le condizioni in cui versa il fabbricato possono far ritenere sussistente una situazione di rischio di crollo e quindi di rischio per l'incolumità delle persone, che per necessità abitative e/o lavorative debbano transitare nelle vicinanze dell'edificio stesso. In tal caso si dovrà provvedere allo sgombero di tutte le macerie e degli altri materiali di risulta dalla demolizione, in modo da non arrecare pregiudizio e da presentarsi decorosamente verso la pubblica via e i confini di proprietà.

3.- La categoria di utilizzazione naturale ammessa è quella agricola (A). Con le precisazioni di cui al precedente comma 2, sono inoltre ammessi interventi per funzioni residenziali (R), per servizi e attrezzature pubbliche (S), per attrezzature turistico/ricettive (Pr). Altre attività, per funzioni commerciali (PC) limitatamente agli esercizi di somministrazione di alimenti, o per funzioni direzionali (Pd) limitatamente a uffici professionali o simili sono ammessi a condizione che non superino il 35% della SUL prevista dall'intervento di recupero. Altre attività o destinazioni saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

(Vedasi Allegato 9)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POGGIO RUSCO (MN) - VIA STOPPIARO N.17

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Per l'unità oggetto dell'esecuzione dalla ricerca presso archivio del Comune di Poggio Rusco (MN) sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia per costruzione rustico, n°75 del 24/10/1966 – Richiedente Sig. **** Omissis ****.
- Concessione edilizia per sistemazione edificio e sopraelevazione Pratica 30/1971 Prot. n.1237 del 30/04/1971 richiesta dal Signor **** Omissis ****.

Per le opere suddette è stata rilasciata Agibilità n. 30/1971 del 26 Gennaio 1972.

- Pratica edilizia per ristrutturazione edificio presentata dalla **** Omissis **** il 10/09/1998 Prot. 9663 e rilascio concessione edilizia n. 76/1998 del 30/10/1998.

Il giorno 12/02/1999 Prot. 1819 veniva presentata domanda di voltura della concessione edilizia a favore signori **** Omissis ****.

Il giorno 13/05/1999 veniva presentata dai nuovi proprietari signori **** Omissis **** variante al progetto C.E. 76/1998.

Il giorno 1/06/1999 veniva presentata dai proprietari dichiarazione di fine lavori e richiesta agibilità Prot. 5845.

Il giorno 17/06/1999 veniva rilasciata agibilità pratica n. 98/1999.

Alliegata all'agibilità sono state reperite le dichiarazioni di conformità impianto elettrico, idraulico, ecc.

(vedasi Allegato 6)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In seguito ad attenta analisi della documentazione rilasciata dall'ufficio tecnico del Comune di Poggio Rusco (MN) e dal sopralluogo effettuato il 11/04/2025, è emerso come la planimetria dell'unità e oggetto dell'esecuzione immobiliare, autorizzata, non sia conforme allo stato attuale dei luoghi.

Nello specifico il sottoscritto perito ha potuto constatare la seguente difformità:

- Mancata rappresentazione della finestrella esistente nel ripostiglio piano terra;
- Mancata rappresentazione dei gradini esistenti nel locale ripostiglio piano terra;
- La parete divisoria tra il locale ripostiglio e la cantina è realizzata in posizione diversa da quella autorizzata. Le dimensioni dei locali sono diverse.

Il sottoscritto a seguito di informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Poggio Rusco (MN), può dichiarare che è possibile presentare SCIA in sanatoria delle opere difformi dell'unità oggetto dell'esecuzione.

Nello specifico si possono ipotizzare prudenzialmente i costi per pratica di sanatoria come segue:

- Domanda di sanatoria da presentare al Comune di Poggio Rusco: € 2000,00 circa;
- Sanzione minima pecuniaria: 1032,00 €;
- Diritti di segreteria del Comune di Poggio Rusco (MN) € 100,00;
- Diritti di segreteria Sportello unico Destra Secchia : € 20,00.

Totale costo: 3.152,00 € circa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POGGIO RUSCO (MN) - VIA STOPPIARO N.17

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Per l'unità oggetto dell'esecuzione dalla ricerca presso archivio del Comune di Poggio Rusco (MN) sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia per costruzione rustico, n°75 del 24/10/1966 – Richiedente Sig. **** Omissis ****.
- Concessione edilizia per sistemazione edificio e sopraelevazione Pratica 30/1971 Prot. n.1237 del 30/04/1971 richiesta dal Signor **** Omissis ****.

Per le opere suddette è stata rilasciata Agibilità n. 30/1971 del 26 Gennaio 1972.

- Pratica edilizia per ristrutturazione edificio presentata dalla **** Omissis **** il 10/09/1998 Prot. 9663 e rilascio concessione edilizia n. 76/1998 del 30/10/1998.

Il giorno 12/02/1999 Prot. 1819 veniva presentata domanda di voltura della concessione edilizia a favore signori **** Omissis ****.

Il giorno 13/05/1999 veniva presentata dai nuovi proprietari signori **** Omissis **** variante al progetto C.E. 76/1998.

Il giorno 1/06/1999 veniva presentata dai proprietari dichiarazione di fine lavori e richiesta agibilità Prot. 5845.

Il giorno 17/06/1999 veniva rilasciata agibilità pratica n. 98/1999.

Allegata all'agibilità sono state reperite le dichiarazioni di conformità impianto elettrico, idraulico, ecc.

(vedasi Allegato 6)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Vedasi Regolarità Edilizia Bene 1

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POGGIO RUSCO (MN) - VIA STOPPIARO N.17

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POGGIO RUSCO (MN) - VIA STOPPIARO N.17

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro n.17

L'immobile oggetto dell'esecuzione è posto nel Comune di Poggio Rusco (MN) nella frazione di Dragoncello in Via Stoppiaro n. 17. Il bene è costituita da una abitazione posta su due livelli con locali di servizio sul retro e locale autorimessa (bene 2). L'immobile è dotato di area cortiliva di pertinenza. I locali annessi e l'autorimessa sono accessibili mediante il cortile retrostante.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 166, Sub. 301, Categoria A2, Graffato Particella 109

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

Valore di stima del bene: € 109.500,00

L'abitazione oggetto di stima è disposta su due piani con area di pertinenza sito a Dragoncello di Poggio Rusco (MN) in Via Stoppiaro n. 17, superficie commerciale di 152,00 mq circa.

L'unità è posta in vendita per il diritto di proprietà 1/1.

Il valore commerciale dell'unità oggetto dell'esecuzione è valutato attraverso un procedimento di stima sintetico -comparativo basato sulla considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: ubicazione del bene, consistenza, stato di manutenzione, conservazione, finitura, regolarità urbanistica e catastale, vetustà, grado di finiture, dotazione di servizi.

Tratte le opportune informazioni sull'andamento di mercato immobiliare presso Agenzia Immobiliari operanti nella zona e sulla commerciabilità di analoghe unità nelle medesime zona, tenuto in considerazione i valori OMI secondo semestre 2024 (ultimi valori disponibili), "Abitazioni civile" stimato in Min 350,00 €/mq Max 500,00 €/mq.

Lo scrivente valuta prudenzialmente il valore di mercato in 500,00 €/mq commerciali.

Superficie Lorda: 219,00 mq x 500 €/mq = 109570,00 € arrotondato a 109500,00 €

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro n.17

L'immobile oggetto dell'esecuzione è posto nel Comune di Poggio Rusco (MN) nella frazione di Dragoncello in Via Stoppiaro n. 17. Il bene è costituita da un garage posto al piano terra sul retro dell'immobile residenziale (bene 1) oggetto dell'esecuzione. Il garage è accessibile dal il cortile retrostante l'immobile residenziale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 166, Sub. 302, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 16.000,00

Il garage oggetto di stima è disposta al piano terra ed è annesso all'unità residenziale (bene 1) sito a Dragoncello di Poggio Rusco (MN) in Via Stoppiaro n. 17, superficie commerciale di 32,00 mq circa.

L'unità è posta in vendita per il diritto di proprietà 1/1.

Il valore commerciale dell'unità oggetto dell'esecuzione è valutato attraverso un procedimento di stima sintetico -comparativo basato sulla considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: ubicazione del bene, consistenza, stato di manutenzione, conservazione, finitura, regolarità urbanistica e catastale, vetustà, grado di finiture, dotazione di servizi.

Tratte le opportune informazioni sull'andamento di mercato immobiliare presso Agenzia Immobiliari operanti nella zona e sulla commerciabilità di analoghe unità nelle medesime zona, tenuto in considerazione i valori OMI secondo semestre 2024 (ultimi valori disponibili), "Abitazioni civile" stimato in Min 350,00 €/mq Max 500,00 €/mq.

Lo scrivente valuta prudenzialmente il valore di mercato in 500,00 €/mq commerciali.

Superficie Lorda: 32,00 mq x 500 €/mq = 16080,00 € arrotondato a 16000,00 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 -	219,14 mq	500,00 €/mq	€ 109.570,00	100,00%	€ 109.500,00

Appartamento Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro n.17					
Bene N° 2 - Garage Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro n.17	32,16 mq	500,00 €/mq	€ 16.080,00	100,00%	€ 16.000,00
Valore di stima:					€ 125.500,00

Valore di stima: € 125.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3150,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%

Valore finale di stima: € 109.000,00

Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. si ritiene opportuno evidenziare che il valore finale delle unità è scaturito da opportuni deprezzamenti in funzione delle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

La presente valutazione è da ritenersi a corpo, nonostante l'indicazione delle superfici commerciali e non a misura, essendo il calcolo della consistenza immobiliare delle pertinenze puramente orientativo. La sommatoria dei coefficienti di deprezzamento applicati sul valore di stima ottenuto è quindi pari al -10%.

Vengono detratti i costi per la sanatoria dell'unità.

Valore stima finale con gli opportuni adeguamenti è pari a 109.800,00 € arrotondato a 109000,00 €

Si precisa che il sopralluogo effettuato è stato di tipo "ricognitivo" pertanto senza applicazione di verifiche di tipo invasivo e/o adoperando qualsiasi metodologia che potesse alterare lo stato dei luoghi, compreso lo spostamento di eventuale arredo/materiale di varia natura presente: pertanto lo scrivente si solleva da ogni responsabilità in merito ad eventuali presenze di vizi, difetti, materiali/rifiuti (pericolosi, nocivi ecc.) occulti, e qualsiasi altro elemento non riscontrabile durante il sopralluogo peritale stesso ma che dovesse emergere in futuro anche se non relazionato. Si dichiara che il cortile di proprietà Particella 109 posto a sud dell'immobile a confine con Particella 106 e 110, è parzialmente occupato da stradello di accesso alle unità altrà proprietà Particella 110.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Porto Mantovano, li 12/05/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Pallavicini Nicola

ASTE
GIUDIZIARIE®**ELENCO ALLEGATI:**ASTE
GIUDIZIARIE®

- ✓ **Altri allegati - ALLEGATO 1 - INQUADRAMENTO PAESAGGISTICO**
- ✓ **Altri allegati - ALLEGATO 2 - ESTRATTO MAPPA E VISURE CATASTALI**
- ✓ **Altri allegati - ALLEGATO 3 - PLANIMETRIE CATASTALI**
- ✓ **Altri allegati - ALLEGATO 4 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**
- ✓ **Altri allegati - ALLEGATO 5 - ATTO COMPRAVENDITA**
- ✓ **Altri allegati - ALLEGATO 6 - PRATICHE EDILIZIE**
- ✓ **Altri allegati - ALLEGATO 7 - STATO FAMIGLIE E RESIDENZA**
- ✓ **Altri allegati - ALLEGATO 8 - VISURE IPOTECARIE**

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



✓ Altri allegati - ALLEGATO 9 - NORMATIVA URBANISTICA



✓ Altri allegati - ALLEGATO 10 - DOCFA



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro n.17

L'immobile oggetto dell'esecuzione è posto nel Comune di Poggio Rusco (MN) nella frazione di Dragoncello in Via Stoppiaro n. 17. Il bene è costituita da una abitazione posta su due livelli con locali di servizio sul retro e locale autorimessa (bene 2). L'immobile è dotato di area cortiliva di pertinenza. I locali annessi e l'autorimessa sono accessibili mediante il cortile retrostante. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 166, Sub. 301, Categoria A2, Graffato Particella 109 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 47 del 1985 e successive modifiche trattandosi di cessione di bene immobile senza area di pertinenza inferiore a mq. 5000 non è necessario presentare Certificato di Destinazione Urbanistica. Dall'analisi del P.G.T. del Comune di Poggio Rusco (MN) l'immobile è individuato all'interno ambito art. 13 "Rur edifici di origine rurale": DEFINIZIONE: 1.- In tale categoria sono compresi gli edifici di origine agricola destinati ad un uso produttivo, riconvertiti o riconvertibili anche per altri usi. Questi edifici possono comprendere: a) il fabbricato principale; contraddistinto talvolta dalla compresenza nello stesso corpo di fabbrica di sezioni residenziali e a stalla con fienile; b) altri fabbricati ad uso residenziale un tempo utilizzati come abitazione colonica per braccianti; c) il portico e la loggia; sono spazi contraddistinti dalla prevalenza della dimensione longitudinale, dal lato aperto scandito dai pilastri e dall'affaccio della residenza e dei fienili; d) le barchesse, fienili, stalle; fabbricati aperti, generalmente su più lati, con altezze diverse e presenza o meno di soletta intermedia, generalmente destinati al deposito di carriaggi e macchine agricole varie, nonché prodotti semilavorati come balle di fieno; e) altri elementi eccezionali; chiese, torrette, cappelle oppure piccionaie, soprattutto nei complessi più importanti; f) aggiunte in epoca moderna: villette, capannoni artigianali, stalle in cemento armato, ecc., quando non riconosciuti con una destinazione urbanistica autonoma. 2.- L'intervento edilizio è differenziato in base alla destinazione d'uso proposta. 2.1- L'intervento a fini agricoli è ammesso secondo una o più delle categorie d'intervento individuate dalla legge per conseguire destinazioni residenziali (A) o produttivo-agricole (A). Con l'eccezione dei complessi edilizi privi di manufatti di origine storica, ogni intervento, riferito all'intera unità o a parti di questa deve essere accompagnato da una scheda di riconoscimento delle diverse parti del complesso. Sono consentiti interventi di modesta entità tra cui le manutenzioni (ordinaria e straordinaria), purché essi non modifichino in modo significativo i caratteri strutturali e distributivi delle unità o parti di unità oggetto di intervento, introducendo od integrando, ad esempio, servizi igienicosanitari e tecnologici, ed altre limitate opere interne, anche con l'eventuale modifica della destinazione d'uso, ma sempre nei limiti consentiti dalle stesse definizioni di manutenzione. Interventi che superino l'entità di cui al precedente

capoverso di recupero o nuova costruzione sono ammessi nel rispetto dei parametri edificatori di cui ai precedenti articoli 9 – 10 - 11 (AGR1, AGR2 e AGR3). Qualora l'intervento riguardi fabbricati di origine storica di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) del precedente comma 1, ovvero costruiti prima della seconda guerra mondiale, la modalità ammessa è quella del restauro e risanamento conservativo secondo le definizioni di legge. Qualora l'intervento riguardi fabbricati di origine storica di cui alla lettera b) del precedente comma 1, in alternativa alla modalità d'intervento del restauro e risanamento conservativo secondo le definizioni di legge, è ammesso un intervento di ristrutturazione edilizia, ivi inclusa la possibilità di demolire e ricostruire, anche parzialmente, i volumi esistenti e con la possibilità di accorparli in continuità dell'edificio principale. Qualora l'intervento riguardi fabbricati di origine moderna di cui alla lettera f) del precedente comma 1, ovvero costruiti dopo la seconda guerra mondiale, oltre agli interventi di restauro e risanamento conservativo secondo le definizioni di legge, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione e/o demolizione senza ricostruzione (nei casi di edifici in avanzato stato di degrado).

2.2.- L'intervento per conseguire destinazioni diverse da quelle agricole è ammesso solo per quei complessi dismessi da almeno tre anni, deve riguardare l'intera area delimitata dalle tavole P2 e richiede la formazione di un PUA. Tale piano attuativo: a) deve essere accompagnato da una scheda di riconoscimento delle diverse parti del complesso secondo le categorie di cui al precedente comma 1; b) deve osservare un parametro di altezza H non superiore a 10 m.; c) deve osservare un parametro di IT dato dalla somma delle SUP dei fabbricati esistenti di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) del precedente comma 1, senza conteggiare le superfici dei fabbricati di cui alla lettera f); d) deve garantire una dotazione di standard secondo quanto disposto dal Piano dei Servizi; e) deve garantire un adeguato trattamento dei fabbricati esistenti: I. per le parti del complesso riconoscibili come aggiunte in epoca moderna di cui alla lettera f) del precedente comma 1: i. per gli edifici di natura residenziale, interventi di recupero, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione e/o demolizione senza ricostruzione (nei casi di edifici in avanzato stato di degrado); ii. per gli altri edifici di natura produttivo-agricola, un intervento di demolizione senza ricostruzione II. per gli edifici esistenti di valore storico di cui alle lettere a), c), d) ed e) del precedente comma 1 come sopra riconosciuti, interventi sugli elementi strutturali comporteranno la salvaguardia di murature portanti esterne ed interne, solai, volte, scale e coperture, anche con l'impiego di materiali e tecniche moderne, purché compatibili con i materiali e i sistemi strutturali tradizionali. Saranno inoltre ammesse la bucatura dei solai e l'apertura di vani porta nelle murature interne intese a migliorare la flessibilità delle soluzioni planimetriche. Gli interventi sugli elementi distributivi comporteranno la salvaguardia dell'impianto tipologico generale, in coerenza con l'organizzazione originaria dell'unità edilizia o con il suo processo di trasformazione organica, ma ammetteranno alcune modificazioni in ragione della suddivisione in alloggi, con le seguenti precisazioni: - è fatto divieto di interporre in logge e portici con elementi murari, al fine di privatizzarne completamente o parzialmente l'uso; - è fatto divieto di introdurre nuovi elementi di collegamento verticale nello spazio del portico; - è ammessa la possibilità di soppalco per gli ambienti a doppia altezza; - è fatto divieto di suddividere con tramezzature ambienti caratterizzati dalla tipologia a colonne con volte a crociera. Saranno

anche ammessi frazionamenti interni, realizzazione di sottotetti abitabili e l'inserimento di ascensori e di impianti tecnologici e igienico-sanitari. Gli interventi sugli elementi architettonici e le superfici comporteranno, anche con l'impiego di materiali e tecniche moderne compatibili, la salvaguardia degli elementi costitutivi dei fronti esterni principali. Nei casi di reintonacatura e nuova tinteggiatura, la scelta dei colori farà riferimento alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale. E' ammessa la modificazione dei fronti secondari e principali, al fine di migliorare le condizioni di illuminazione interna e la qualità dei fronti, anche tramite l'apertura di nuove finestre e la riapertura di finestre precedentemente tamponate, ivi inclusa la tamponatura a filo interno degli elementi porticati, barchesse, loggiati o fienili sia con serramenti a nodi sottili che con idonei elementi murari. III. Per gli edifici esistenti di origine storica di cui alla lettera b) del precedente comma 1 come sopra riconosciuti, in alternativa alla modalità d'intervento di cui al precedente punto 2, è ammesso un intervento di ristrutturazione edilizia, ivi inclusa la possibilità di demolire e ricostruire i volumi esistenti e con la possibilità di accorparli in continuità dell'edificio principale. 2.3.- Per gli edifici in condizione irreversibile di degrado materico e strutturale, nonché per gli edifici diffusamente lesionati a seguito dell'evento sismico del maggio 2012, in alternativa all'intervento di recupero di cui ai precedenti capoversi, per un'estensione coincidente con l'intero complesso edilizio, senza incrementi volumetrici (per la destinazione residenziale) e/o di superficie (per la destinazione produttiva), è ammesso un intervento di ristrutturazione. Qualora comporti tali incrementi richiede la formazione di un idoneo piano attuativo. Tale intervento è volto a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici. E' consentita la possibilità di realizzare nuovi corpi di fabbrica in sostituzione degli esistenti, senza aumenti di superficie. Tale intervento dovrà garantire l'impiego di materiali, forme, proporzioni, rapporto fra vuoti e pieni e altri accorgimenti compositivi atti a facilitare un armonico inserimento del nuovo edificio nel contesto circostante, avendo comunque la cura di rendere percepibili le differenze fra l'edificio riedificato e gli edifici di antica costruzione recuperati attraverso la scelta dei materiali e altri dettagli costruttivi e progettuali. Sono altresì ammessi interventi di sola demolizione unicamente ove la situazione di irrecuperabilità del bene sia documentatamente motivata da apposita perizia giurata con la quale il progettista asseveri che gli edifici in questione non possono essere adeguatamente riparati a causa della gravità del pregiudizio strutturale e funzionale prodotto dal sisma, e che il mantenimento del bene in situazione di inagibilità comporti una situazione di pericolo per lo stato dei luoghi e le condizioni in cui versa il fabbricato possono far ritenere sussistente una situazione di rischio di crollo e quindi di rischio per l'incolumità delle persone, che per necessità abitative e/o lavorative debbano transitare nelle vicinanze dell'edificio stesso. In tal caso si dovrà provvedere allo sgombero di tutte le macerie e degli altri materiali di risulta dalla demolizione, in modo da non arrecare pregiudizio e da presentarsi decorosamente verso la pubblica via e i confini di proprietà. 3.- La categoria di utilizzazione naturale ammessa è quella agricola (A).

Con le precisazioni di cui al precedente comma 2, sono inoltre ammessi interventi per funzioni residenziali (R), per servizi e attrezzature pubbliche (S), per attrezzature turistico/ricettive (Pr). Altre attività, per funzioni commerciali (PC) limitatamente agli esercizi di somministrazione di alimenti, o per funzioni direzionali (Pd) limitatamente a uffici professionali o simili sono ammessi a condizione che non superino il 35% della SUL prevista dall'intervento di recupero. Altre attività o destinazioni saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme. (Vedasi Allegato 9)

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro n.17

L'immobile oggetto dell'esecuzione è posto nel Comune di Poggio Rusco (MN) nella frazione di Dragoncello in Via Stoppiaro n. 17. Il bene è costituita da un garage posto al piano terra sul retro dell'immobile residenziale (bene 1) oggetto dell'esecuzione. Il garage è accessibile dal il cortile retrostante l'immobile residenziale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 166, Sub. 302, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 47 del 1985 e successive modifiche trattandosi di cessione di bene immobile senza area di pertinenza inferiore a mq. 5000 non è necessario presentare Certificato di Destinazione Urbanistica. Dall'analisi del P.G.T. del Comune di Poggio Rusco (MN)

l'immobiliare è individuato all'interno ambito art. 13 "Rur edifici di origine rurale": DEFINIZIONE: 1.- In tale categoria sono compresi gli edifici di origine agricola destinati ad un uso produttivo, riconvertiti o riconvertibili anche per altri usi. Questi edifici possono comprendere: a) il fabbricato principale;

contraddistinto talvolta dalla compresenza nello stesso corpo di fabbrica di sezioni residenziali e a stalla con fienile; b) altri fabbricati ad uso residenziale un tempo utilizzati come abitazione colonica per braccianti; c) il portico e la loggia; sono spazi contraddistinti dalla prevalenza della dimensione longitudinale, dal lato aperto scandito dai pilastri e dall'affaccio della residenza e dei fienili; d) le barchesse, fienili, stalle; fabbricati aperti,

generalmente su più lati, con altezze diverse e presenza o meno di soletta intermedia, generalmente destinati al deposito di carriaggi e macchine agricole varie, nonché prodotti semilavorati come balle di fieno; e) altri elementi eccezionali; chiese, torrette, cappelle oppure piccionaie, soprattutto nei complessi più importanti; f) aggiunte in epoca moderna: villette, capannoni artigianali, stalle in cemento armato, ecc., quando non riconosciuti con una destinazione urbanistica autonoma. 2.- L'intervento edilizio è differenziato in base alla destinazione d'uso proposta. 2.1- L'intervento a fini agricoli è ammesso secondo una o più delle categorie d'intervento individuate dalla legge per conseguire destinazioni residenziali (A) o produttivo-agricole (A).

Con l'eccezione dei complessi edilizi privi di manufatti di origine storica, ogni intervento, riferito all'intera unità o a parti di questa deve essere accompagnato da una scheda di riconoscimento delle diverse parti del complesso. Sono consentiti interventi di modesta entità tra cui le manutenzioni (ordinaria e straordinaria), purché essi non modifichino in modo significativo i caratteri strutturali e distributivi delle unità o parti di unità oggetto di intervento, introducendo od integrando, ad esempio, servizi igienicosanitari e tecnologici, ed altre

limitate opere interne, anche con l'eventuale modifica della destinazione d'uso, ma sempre nei limiti consentiti dalle stesse definizioni di manutenzione. Interventi che superino l'entità di cui al precedente capoverso di recupero o nuova costruzione sono ammessi nel rispetto dei parametri edificatori di cui ai precedenti articoli 9 - 10 - 11 (AGR1, AGR2 e AGR3). Qualora l'intervento riguardi fabbricati di origine storica di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) del precedente comma 1, ovvero costruiti prima della seconda guerra mondiale, la modalità ammessa è quella del restauro e risanamento conservativo secondo le definizioni di legge. Qualora l'intervento riguardi fabbricati di origine storica di cui alla lettera b) del precedente comma 1, in alternativa alla modalità d'intervento del restauro e risanamento conservativo secondo le definizioni di legge, è ammesso un intervento di ristrutturazione edilizia, ivi inclusa la possibilità di demolire e ricostruire, anche parzialmente, i volumi esistenti e con la possibilità di accorparli in continuità dell'edificio principale. Qualora l'intervento riguardi fabbricati di origine moderna di cui alla lettera f) del precedente comma 1, ovvero costruiti dopo la seconda guerra mondiale, oltre agli interventi di restauro e risanamento conservativo secondo le definizioni di legge, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione e/o demolizione senza ricostruzione (nei soli casi di edifici in avanzato stato di degrado).

2.2- L'intervento per conseguire destinazioni diverse da quelle agricole è ammesso solo per quei complessi dismessi da almeno tre anni, deve riguardare l'intera area delimitata dalle tavole P2 e richiede la formazione di un PUA. Tale piano attuativo:

- a) deve essere accompagnato da una scheda di riconoscimento delle diverse parti del complesso secondo le categorie di cui al precedente comma 1;
- b) deve osservare un parametro di altezza H non superiore a 10 m.;
- c) deve osservare un parametro di IT dato dalla somma delle SUP dei fabbricati esistenti di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) del precedente comma 1, senza conteggiare le superfici dei fabbricati di cui alla lettera f);
- d) deve garantire una dotazione di standard secondo quanto disposto dal Piano dei Servizi;
- e) deve garantire un adeguato trattamento dei fabbricati esistenti:
 - I. per le parti del complesso riconoscibili come aggiunte in epoca moderna di cui alla lettera f) del precedente comma 1:
 - i. per gli edifici di natura residenziale, interventi di recupero, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione e/o demolizione senza ricostruzione (nei soli casi di edifici in avanzato stato di degrado);
 - ii. per gli altri edifici di natura produttivo-agricola, un intervento di demolizione senza ricostruzione
 - II. per gli edifici esistenti di valore storico di cui alle lettere a), c), d) ed e) del precedente comma 1 come sopra riconosciuti, interventi sugli elementi strutturali comporteranno la salvaguardia di murature portanti esterne ed interne, solai, volte, scale e coperture, anche con l'impiego di materiali e tecniche moderne, purché compatibili con i materiali e i sistemi strutturali tradizionali. Saranno inoltre ammesse la bucatura dei solai e l'apertura di vani porta nelle murature interne intese a migliorare la flessibilità delle soluzioni planimetriche. Gli interventi sugli elementi distributivi comporteranno la salvaguardia dell'impianto tipologico generale, in coerenza con l'organizzazione originaria dell'unità edilizia o con il suo processo di trasformazione organica, ma ammetteranno alcune modificazioni in ragione della suddivisione in alloggi, con le seguenti precisazioni: - è fatto divieto di interporre in logge e portici con elementi murari, al fine di privatizzarne completamente o parzialmente l'uso; - è fatto divieto di introdurre nuovi elementi di collegamento verticale nello spazio del

portico; - è ammessa la possibilità di soppalco per gli ambienti a doppia altezza; - è fatto divieto di suddividere con tramezzature ambienti caratterizzati dalla tipologia a colonne con volte a crociera. Saranno anche ammessi frazionamenti interni, realizzazione di sottotetti abitabili e l'inserimento di ascensori e di impianti tecnologici e igienico-sanitari. Gli interventi sugli elementi architettonici e le superfici comporteranno, anche con l'impiego di materiali e tecniche moderne compatibili, la salvaguardia degli elementi costitutivi dei fronti esterni principali. Nei casi di reintonacatura e nuova tinteggiatura, la scelta dei colori farà riferimento alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale. E' ammessa la modificazione dei fronti secondari e principali, al fine di migliorare le condizioni di illuminazione interna e la qualità dei fronti, anche tramite l'apertura di nuove finestre e la riapertura di finestre precedentemente tamponate, ivi inclusa la tamponatura a filo interno degli elementi porticati, barchesse, loggiati o fienili sia con serramenti a nodi sottili che con idonei elementi murari. III. Per gli edifici esistenti di origine storica di cui alla lettera b) del precedente comma 1 come sopra riconosciuti, in alternativa alla modalità d'intervento di cui al precedente punto 2, è ammesso un intervento di ristrutturazione edilizia, ivi inclusa la possibilità di demolire e ricostruire i volumi esistenti e con la possibilità di accorparli in continuità dell'edificio principale. 2.3.- Per gli edifici in condizione irreversibile di degrado materico e strutturale, nonché per gli edifici diffusamente lesionati a seguito dell'evento sismico del maggio 2012, in alternativa all'intervento di recupero di cui ai precedenti capoversi, per un'estensione coincidente con l'intero complesso edilizio, senza incrementi volumetrici (per la destinazione residenziale) e/o di superficie (per la destinazione produttiva), è ammesso un intervento di ristrutturazione. Qualora comporti tali incrementi richiede la formazione di un idoneo piano attuativo. Tale intervento è volto a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici. E' consentita la possibilità di realizzare nuovi corpi di fabbrica in sostituzione degli esistenti, senza aumenti di superficie. Tale intervento dovrà garantire l'impiego di materiali, forme, proporzioni, rapporto fra vuoti e pieni e altri accorgimenti compositivi atti a facilitare un armonico inserimento del nuovo edificio nel contesto circostante, avendo comunque la cura di rendere percepibili le differenze fra l'edificio riedificato e gli edifici di antica costruzione recuperati attraverso la scelta dei materiali e altri dettagli costruttivi e progettuali. Sono altresì ammessi interventi di sola demolizione unicamente ove la situazione di irrecuperabilità del bene sia documentatamente motivata da apposita perizia giurata con la quale il progettista asseveri che gli edifici in questione non possono essere adeguatamente riparati a causa della gravità del pregiudizio strutturale e funzionale prodotto dal sisma, e che il mantenimento del bene in situazione di inagibilità comporti una situazione di pericolo per lo stato dei luoghi e le condizioni in cui versa il fabbricato possono far ritenere sussistente una situazione di rischio di crollo e quindi di rischio per l'incolumità delle persone, che per necessità abitative e/o lavorative debbano transitare nelle vicinanze dell'edificio stesso. In tal caso si dovrà provvedere allo sgombero di tutte le macerie e degli altri materiali di

risulta dalla demolizione, in modo da non arrecare pregiudizio e da presentarsi decorosamente verso la pubblica via e i confini di proprietà 3.- La categoria di utilizzazione naturale ammessa è quella agricola (A). Con le precisazioni di cui al precedente comma 2, sono inoltre ammessi interventi per funzioni residenziali (R), per servizi e attrezzature pubbliche (S), per attrezzature turistico/ricettive (Pr). Altre attività, per funzioni commerciali (PC) limitatamente agli esercizi di somministrazione di alimenti, o per funzioni direzionali (Pd) limitatamente a uffici professionali o simili sono ammessi a condizione che non superino il 35% della SUL prevista dall'intervento di recupero. Altre attività o destinazioni saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme. (Vedasi Allegato 9)

Prezzo base d'asta: € 109.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 113/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 109.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro n.17		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 166, Sub. 301, Categoria A2, Graffato Particella 109	Superficie	219,14 mq
Stato conservativo:	A momento del sopralluogo l'unità oggetto dell'esecuzione, si presentava in buone condizioni di manutenzione. (vedasi Allegato 4)		
Descrizione:	L'immobile oggetto dell'esecuzione è posto nel Comune di Poggio Rusco (MN) nella frazione di Dragoncello in Via Stoppiaro n. 17. Il bene è costituita da una abitazione posta su due livelli con locali di servizio sul retro e locale autorimessa (bene 2). L'immobile è dotato di area cortiliva di pertinenza. I locali annessi e l'autorimessa sono accessibili mediante il cortile retrostante.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dai soggetti esecutati.		

Bene N° 2 - Garage	
Ubicazione:	Poggio Rusco (MN) - Via Stoppiaro n.17

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 166, Sub. 302, Categoria C6	Superficie	32,16 mq
Stato conservativo:	A momento del sopralluogo l'unità oggetto dell'esecuzione, si presentava in buone condizioni di manutenzione. (vedasi Allegato 4)		
Descrizione:	L'immobile oggetto dell'esecuzione è posto nel Comune di Poggio Rusco (MN) nella frazione di Dragoncello in Via Stoppiaro n. 17. Il bene è costituita da un garage posto al piano terra sul retro dell'immobile residenziale (bene 1) oggetto dell'esecuzione. Il garage è accessibile dal il cortile retrostante l'immobile residenziale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dai soggetti eseguiti.		

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POGGIO RUSCO (MN) - VIA STOPPIARO N.17

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da garanzia concessione di mutuo

Iscritto a Mantova il 07/09/2007

Reg. gen. 15691 - Reg. part. 4124

Importo: € 300.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 200.000,00

Rogante: Dott. Notaio Rizzo Francesco

Data: 06/09/2007

N° repertorio: 7375

N° raccolta: 2148

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Mantova il 19/03/2010

Reg. gen. 3283 - Reg. part. 639

Importo: € 100.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 69.934,34

Rogante: Tribunale di Mantova

Data: 09/03/2010

N° repertorio: 430

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Modena il 27/12/2012

Reg. gen. 13245 - Reg. part. 1801

Importo: € 30.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 19.000,00

Spese: € 4.000,00

Interessi: € 7.000,00

Rogante: Tribunale di Modena

Data: 17/05/2012

N° repertorio: 3175

N° raccolta: 12

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 27/05/2024

Reg. gen. 6940 - Reg. part. 5152

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POGGIO RUSCO (MN) - VIA STOPPIARO N.17

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da garanzia concessione di mutuo

Iscritto a Mantova il 07/09/2007

Reg. gen. 15691 - Reg. part. 4124

Importo: € 300.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 200.000,00

Rogante: Dott. Notaio Rizzo Francesco

Data: 06/09/2007

N° repertorio: 7375

N° raccolta: 2148

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Mantova il 19/03/2010

Reg. gen. 3283 - Reg. part. 639

Importo: € 100.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 69.934,34

Rogante: Tribunale di Mantova

Data: 09/03/2010

N° repertorio: 430

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Modena il 27/12/2012

Reg. gen. 13245 - Reg. part. 1801

Importo: € 30.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 19.000,00

Rogante: Tribunale di Modena

Data: 17/05/2012

N° repertorio: 3175

N° raccolta: 12

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 27/05/2024

Reg. gen. 6940 - Reg. part. 5152

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura