

# TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Gili Fiorenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 170/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Ristorante ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Nord, 65 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Affittacamere ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Nord, 65 .....	5
<b>Bene N° 3</b> - Tettoia ubicata a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Nord, 65 .....	6
<b>Bene N° 4</b> - Ente comune ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Nord, 65.....	6
Lotto Unico .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Ristorante ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Nord, 65 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Affittacamere ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Nord, 65 .....	7
<b>Bene N° 3</b> - Tettoia ubicata a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Nord, 65 .....	7
<b>Bene N° 4</b> - Ente comune ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Nord, 65.....	7
Titolarità .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Ristorante ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Nord, 65 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Affittacamere ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Nord, 65 .....	7
<b>Bene N° 3</b> - Tettoia ubicata a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Nord, 65 .....	7
<b>Bene N° 4</b> - Ente comune ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Nord, 65.....	8
Confini.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Ristorante ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Nord, 65 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Affittacamere ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Nord, 65 .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Tettoia ubicata a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Nord, 65 .....	8
<b>Bene N° 4</b> - Ente comune ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Nord, 65.....	8
Consistenza.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Ristorante ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Nord, 65 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Affittacamere ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Nord, 65 .....	9
<b>Bene N° 3</b> - Tettoia ubicata a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Nord, 65 .....	9
Dati Catastali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Ristorante ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Nord, 65 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Affittacamere ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Nord, 65.....	11
<b>Bene N° 3</b> - Tettoia ubicata a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Nord, 65 .....	12

<b>Bene N° 4</b> - Ente comune ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Nord, 65 .....	13
Precisazioni.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Ristorante ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Nord, 65 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Affittacamere ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Nord, 65.....	14
<b>Bene N° 3</b> - Tettoia ubicata a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Nord, 65 .....	14
<b>Bene N° 4</b> - Ente comune ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Nord, 65.....	14
Stato conservativo .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Ristorante ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Nord, 65 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Affittacamere ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Nord, 65.....	14
<b>Bene N° 3</b> - Tettoia ubicata a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Nord, 65 .....	14
<b>Bene N° 4</b> - Ente comune ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Nord, 65.....	14
Parti Comuni.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Ristorante ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Nord, 65 .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Affittacamere ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Nord, 65.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Ristorante ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Nord, 65 .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Affittacamere ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Nord, 65.....	15
<b>Bene N° 3</b> - Tettoia ubicata a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Nord, 65 .....	16
<b>Bene N° 4</b> - Ente comune ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Nord, 65.....	16
Stato di occupazione .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Ristorante ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Nord, 65 .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Affittacamere ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Nord, 65.....	16
<b>Bene N° 3</b> - Tettoia ubicata a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Nord, 65 .....	16
<b>Bene N° 4</b> - Ente comune ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Nord, 65.....	17
Provenienze Ventennali .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Ristorante ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Nord, 65 .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Affittacamere ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Nord, 65.....	17
<b>Bene N° 3</b> - Tettoia ubicata a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Nord, 65 .....	18
<b>Bene N° 4</b> - Ente comune ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Nord, 65.....	19
Formalità pregiudizievoli .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Ristorante ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Nord, 65 .....	19

<b>Bene N° 2</b> - Affittacamere ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Nord, 65.....	20
<b>Bene N° 3</b> - Tettoia ubicata a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Nord, 65 .....	20
<b>Bene N° 4</b> - Ente comune ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Nord, 65.....	20
Normativa urbanistica .....	21
<b>Bene N° 1</b> - Ristorante ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Nord, 65 .....	21
<b>Bene N° 2</b> - Affittacamere ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Nord, 65.....	21
<b>Bene N° 3</b> - Tettoia ubicata a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Nord, 65 .....	21
<b>Bene N° 4</b> - Ente comune ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Nord, 65.....	22
Regolarità edilizia .....	22
<b>Bene N° 1</b> - Ristorante ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Nord, 65 .....	22
<b>Bene N° 2</b> - Affittacamere ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Nord, 65.....	23
<b>Bene N° 3</b> - Tettoia ubicata a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Nord, 65 .....	24
<b>Bene N° 4</b> - Ente comune ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Nord, 65.....	26
Stima / Formazione lotti.....	27
Riserve e particolarità da segnalare .....	29
Riepilogo bando d'asta.....	31
<b>Lotto Unico</b> .....	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 170/2023 del R.G.E. ....	33
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 368.000,00</b> .....	33



In data 04/12/2023, il sottoscritto Geom. Gili Fiorenzo, con studio in Via Gramsci, 84 - 46040 - Rodigo (MN), email fiorenzo.gili@gmail.com, PEC fiorenzo.gili@geopec.it, Tel. 0376 653888, Fax 0376 653888, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Nord, 65
- **Bene N° 2** - Affittacamere ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Nord, 65
- **Bene N° 3** - Tettoia ubicata a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Nord, 65
- **Bene N° 4** - Ente comune ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Nord, 65

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO NORD, 65**

Il compendio è un edificio a tre piani fuori terra ed uno interrato suddiviso in 4 beni di cui l'ultimo è costituito da 2 beni comuni non censibili, quali l'area esterna ed il locale caldaia.

Il BENE 1 si tratta di un ristorante/pizzeria della superficie lorda di circa mq. 408 posto al piano terra, mentre al piano interrato sono dislocati 3 locali cantina della superficie lorda di circa mq. 83.

La vendita del bene 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 - AFFITTACAMERE UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO NORD, 65**

Il compendio è un edificio a tre piani fuori terra ed uno interrato suddiviso in 4 beni di cui l'ultimo è costituito da 2 beni comuni non censibili, quali l'area esterna ed il locale caldaia.

Il BENE 2 è costituito al piano terra da un ingresso, al primo piano un disimpegno, 4 camere da letto con relativi servizi, 2 ripostigli, un balcone, un sottotetto al grezzo ed una soffitta ispezionabile tramite botola ma non abitabile, della superficie lorda complessiva di circa mq. 368.

La vendita del bene 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° 3 - TETTOIA UBICATA A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO NORD, 65**

Il compendio è un edificio a tre piani fuori terra ed uno interrato suddiviso in 4 beni di cui l'ultimo è costituito da 2 beni comuni non censibili, quali l'area esterna ed il locale caldaia.

Il BENE 3 si tratta della tettoia a piano terra che insiste sull'area cortiva comune.

La vendita del bene 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° 4 - ENTE COMUNE UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO NORD, 65**

Il compendio è un edificio a tre piani fuori terra ed uno interrato suddiviso in 4 beni di cui l'ultimo è costituito da 2 beni comuni non censibili, quali l'area esterna ed il locale caldaia.

Il BENE 4, appunto, si tratta delle parti comuni, ovvero l'area cortiva esterna ed un locale caldaia.

La vendita del bene 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.

## **LOTTO UNICO**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Nord, 65
- **Bene N° 2** - Affittacamere ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Nord, 65
- **Bene N° 3** - Tettoia ubicata a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Nord, 65
- **Bene N° 4** - Ente comune ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Nord, 65

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO NORD, 65**

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

**BENE N° 2 - AFFITTACAMERE UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO NORD, 65**

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

**BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO NORD, 65**

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

**BENE N° 4 - ENTE COMUNE UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO NORD, 65**

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

## TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO NORD, 65**

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

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

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

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

**BENE N° 2 - AFFITTACAMERE UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO NORD, 65**

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

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

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

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

**BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO NORD, 65**

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

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

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

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

**BENE N° 4 - ENTE COMUNE UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO NORD, 65**

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

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

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

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

**CONFINI**

**BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO NORD, 65**

L'unità al piano interrato confina in lato sud con l'area cortiva comune (fg. 3 mapp. 3 sub. 309) a medesima ditta intestata e terrapieno, e con terrapieno per gli altri lati, mentre al piano terra confina in lato ovest con l'area cortiva comune (fg. 3 mapp. 3 sub. 309) a medesima ditta intestata ed il BENE 2 a medesima ditta intestata (fg. 3 mapp. 3 sub. 307), a nord ed est con l'area cortiva comune (fg. 3 mapp. 3 sub. 309) a medesima ditta intestata, a sud con l'area cortiva comune (fg. 3 mapp. 3 sub. 309) a medesima ditta intestata, il BENE 2 a medesima ditta intestata (fg. 3 mapp. 3 sub. 307), ed il locale caldaia comune (fg. 3 mapp. 3 sub. 302) a medesima ditta intestata.

**BENE N° 2 - AFFITTACAMERE UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO NORD, 65**

L'unità al piano terra confina in lato sud con l'area cortiva comune (fg. 3 mapp. 3 sub. 309) a medesima ditta intestata, in lato ovest con il locale caldaia comune (fg. 3 mapp. 3 sub. 302) a medesima ditta intestata, il BENE 1 a medesima ditta intestata (fg. 3 mapp. 3 sub. 303), in lato nord ed est con il BENE 1 a medesima ditta intestata (fg. 3 mapp. 3 sub. 303).

**BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO NORD, 65**

La tettoia confina con tutti e 4 i lati con l'area esterna comune (mapp. 3 sub. 309).

**BENE N° 4 - ENTE COMUNE UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO NORD, 65**

L'area esterna (mapp. 3 sub. 309) confina in lato ovest con Strada Argine Po Nord, in lato nord coi mappali 1 e 28, in lato est coi mappali 37 e 29, ed in lato sud coi mappali 4 e 152. Al suo interno in lato sud insiste la tettoia a medesima ditta intestata (BENE 3) censita al sub. 308.

Il locale caldaia (mapp. 3 sub. 302) confina in lato ovest e sud con l'area esterna (mapp. 3 sub. 308), in lato nord con il BENE 1 a medesima ditta intestata (fg. 3 mapp. 3 sub. 303), ed in lato est con il BENE 2 a medesima ditta intestata (fg. 3 mapp. 3 sub. 307).

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO NORD, 65

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ristorante/pizzeria	362,00 mq	408,00 mq	1	408,00 mq	2,90 m	terra
Cantina	69,00 mq	83,00 mq	0,20	16,60 mq	2,10 m	interrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>424,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>424,60 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 2 - AFFITTACAMERE UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO NORD, 65

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Affittacamere	113,03 mq	146,44 mq	1	146,44 mq	3,15 m	terra e primo
Balcone scoperto	11,91 mq	11,91 mq	0,25	2,98 mq	0,00 m	primo
Soffitta ispezionabile non abitabile	126,26 mq	140,48 mq	0,20	28,10 mq	1,95 m	secondo
Sottotetto al grezzo	59,18 mq	68,71 mq	0,20	13,74 mq	0,00 m	primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>191,26 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>191,26 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO NORD, 65

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

Tettoia	16,00 mq	16,00 mq	1	16,00 mq	2,63 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>16,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>16,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO NORD, 65**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	3	303		C1	6	mq. 386	412 mq	4884,13 €	seminterato e terra	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Confrontando in primo luogo l'estratto di mappa catastale (doc. 2) e l'elaborato planimetrico (doc. 5) con lo stato dei luoghi, si riscontravano alcune difformità, quali il mancato inserimento in mappa di una tettoia nell'area cortiva comune (attualmente fg. 3 mapp. 3 sub. 301) ed alcuni errori nella sagoma dell'edificio.

Pertanto il sottoscritto ha dovuto presentare un tipo mappale (doc. 6) per far inserire in mappa la tettoia e correggere la sagoma dell'edificio, e nel frattempo l'unità immobiliare censita al catasto terreni al fg. 3 mapp. 22, che sostanzialmente è una porzione dell'area cortiva dell'immobile, è stata soppressa e unita al mappale 3 (doc. 7).

In secondo luogo le planimetrie catastali agli atti al momento del sopralluogo (BENE 1 doc. 3, e BENE 2 doc. 4), con lo stato dei luoghi, si riscontravano alcune difformità per la porzione adibita a ristorante/pizzeria (BENE 1) come la creazione di un "angolo cucina", con tramezze in cartongesso, per la preparazione delle pizze e del relativo forno e banco di appoggio, la non realizzazione di alcune porzioni di tramezze nel bagno e nel locale doccia, la modifica della posizione di alcune tramezze, il locale cantina di dimensioni maggiori è stato suddiviso in due locali e manca una finestra; mentre per la porzione adibita ad alloggi (BENE 2), non ci sono i gradini disegnati nel balcone, la modifica di alcune tramezze e la mancanza nella planimetria di alcune finestre, e la modifica della scala d'accesso al piano primo, e la tettoia non è in nessuna planimetria.

Si è reso pertanto necessario, presentare 4 pratiche catastali (3 denunce di variazione ed 1 di nuova costruzione) con metodo DOCFA.

La prima denuncia (doc. 8) è per riaccatastare l'unità immobiliare del BENE 1 con il seguente identificativo

catastale aggiornato fg. 3 mapp. 3 sub. 303 (doc. 9) e relativa planimetria catastale (doc. 10); la seconda denuncia (doc. 11) per riaccatastare l'unità immobiliare del BENE 2 con il seguente identificativo catastale aggiornato fg. 3 mapp. 3 sub. 307 (doc. 9) e relativa planimetria catastale (doc. 12); la terza pratica è una dichiarazione di fabbricato urbano (doc. 13) per la nuova costruzione della tettoia (BENE 3) con il seguente identificativo catastale aggiornato fg. 3 mapp. 3 sub. 308 (doc. 9) e relativa planimetria catastale (doc. 14), infine la quarta pratica, cioè la terza denuncia di variazione (doc. 15) per aggiornare l'elaborato planimetrico (doc. 16), nel quale è visibile la nuova area esterna comune (ampliata, come soprascritto, dalla fusione col mappale 22) identificata come bene comune non censibile al fg. 3 mapp. 3 sub. 309 (doc. 9).

## **BENE N° 2 - AFFITTACAMERE UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO NORD, 65**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	3	309		D2				2175 €	terra, primo e secondo	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Confrontando in primo luogo l'estratto di mappa catastale (doc. 2) e l'elaborato planimetrico (doc. 5) con lo stato dei luoghi, si riscontravano alcune difformità, quali il mancato inserimento in mappa di una tettoia nell'area cortiva comune (attualmente fg. 3 mapp. 3 sub. 301) ed alcuni errori nella sagoma dell'edificio.

Pertanto il sottoscritto ha dovuto presentare un tipo mappale (doc. 6) per far inserire in mappa la tettoia e correggere la sagoma dell'edificio, e nel frattempo l'unità immobiliare censita al catasto terreni al fg. 3 mapp. 22, che sostanzialmente è una porzione dell'area cortiva dell'immobile, è stata soppressa e unita al mappale 3 (doc. 7).

In secondo luogo le planimetrie catastali agli atti al momento del sopralluogo (BENE 1 doc. 3, e BENE 2 doc. 4), con lo stato dei luoghi, si riscontravano alcune difformità per la porzione adibita a ristorante/pizzeria (BENE 1) come la creazione di un "angolo cucina", con tramezze in cartongesso, per la preparazione delle pizze e del relativo forno e banco di appoggio, la non realizzazione di alcune porzioni di tramezze nel bagno e nel locale doccia, la modifica della posizione di alcune tramezze, il locale cantina di dimensioni maggiori è stato suddiviso in due locali e manca una finestra; mentre per la porzione adibita ad alloggi (BENE 2), non ci sono i gradini disegnati nel balcone, la modifica di alcune tramezze e la mancanza nella planimetria di alcune finestre, e la modifica della scala d'accesso al piano primo, e la tettoia non è in nessuna planimetria.

Si è reso pertanto necessario, presentare 4 pratiche catastali (3 denunce di variazione ed 1 di nuova costruzione) con metodo DOCFA.

La prima denuncia (doc. 8) è per riaccatastare l'unità immobiliare del BENE 1 con il seguente identificativo catastale aggiornato fg. 3 mapp. 3 sub. 303 (doc. 9) e relativa planimetria catastale (doc. 10); la seconda denuncia (doc. 11) per riaccatastare l'unità immobiliare del BENE 2 con il seguente identificativo catastale aggiornato fg. 3 mapp. 3 sub. 307 (doc. 9) e relativa planimetria catastale (doc. 12); la terza pratica è una

dichiarazione di fabbricato urbano (doc. 13) per la nuova costruzione della tettoia (BENE 3) con il seguente identificativo catastale aggiornato fg. 3 mapp. 3 sub. 308 (doc. 9) e relativa planimetria catastale (doc. 14), infine la quarta pratica, cioè la terza denuncia di variazione (doc. 15) per aggiornare l'elaborato planimetrico (doc. 16), nel quale è visibile la nuova area esterna comune (ampliata, come soprascritto, dalla fusione col mappale 22) identificata come bene comune non censibile al fg. 3 mapp. 3 sub. 309 (doc. 9).

### **BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO NORD, 65**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	3	308		C7	U	mq. 16	16 mq	6,69 €	terra	

#### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Confrontando in primo luogo l'estratto di mappa catastale (doc. 2) e l'elaborato planimetrico (doc. 5) con lo stato dei luoghi, si riscontravano alcune difformità, quali il mancato inserimento in mappa di una tettoia nell'area cortiva comune (attualmente fg. 3 mapp. 3 sub. 301) ed alcuni errori nella sagoma dell'edificio.

Pertanto il sottoscritto ha dovuto presentare un tipo mappale (doc. 6) per far inserire in mappa la tettoia e correggere la sagoma dell'edificio, e nel frattempo l'unità immobiliare censita al catasto terreni al fg. 3 mapp. 22, che sostanzialmente è una porzione dell'area cortiva dell'immobile, è stata soppressa e unita al mappale 3 (doc. 7).

In secondo luogo le planimetrie catastali agli atti al momento del sopralluogo (BENE 1 doc. 3, e BENE 2 doc. 4), con lo stato dei luoghi, si riscontravano alcune difformità per la porzione adibita a ristorante/pizzeria (BENE 1) come la creazione di un "angolo cucina", con tramezze in cartongesso, per la preparazione delle pizze e del relativo forno e banco di appoggio, la non realizzazione di alcune porzioni di tramezze nel bagno e nel locale doccia, la modifica della posizione di alcune tramezze, il locale cantina di dimensioni maggiori è stato suddiviso in due locali e manca una finestra; mentre per la porzione adibita ad alloggi (BENE 2), non ci sono i gradini disegnati nel balcone, la modifica di alcune tramezze e la mancanza nella planimetria di alcune finestre, e la modifica della scala d'accesso al piano primo, e la tettoia non è in nessuna planimetria.

Si è reso pertanto necessario, presentare 4 pratiche catastali (3 denunce di variazione ed 1 di nuova costruzione) con metodo DOCFA.

La prima denuncia (doc. 8) è per riaccatastare l'unità immobiliare del BENE 1 con il seguente identificativo catastale aggiornato fg. 3 mapp. 3 sub. 303 (doc. 9) e relativa planimetria catastale (doc. 10); la seconda denuncia (doc. 11) per riaccatastare l'unità immobiliare del BENE 2 con il seguente identificativo catastale aggiornato fg. 3 mapp. 3 sub. 307 (doc. 9) e relativa planimetria catastale (doc. 12); la terza pratica è una dichiarazione di fabbricato urbano (doc. 13) per la nuova costruzione della tettoia (BENE 3) con il seguente identificativo catastale aggiornato fg. 3 mapp. 3 sub. 308 (doc. 9) e relativa planimetria catastale (doc. 14), infine la quarta pratica, cioè la terza denuncia di variazione (doc. 15) per aggiornare l'elaborato planimetrico (doc. 16), nel quale è visibile la nuova area esterna comune (ampliata, come soprascritto, dalla fusione col

mappale 22) identificata come bene comune non censibile al fg. 3 mapp. 3 sub. 309 (doc. 9).

**BENE N° 4 - ENTE COMUNE UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO NORD, 65**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	3	302		E					terra	
	3	3	309		E					seminterato e terra	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Confrontando in primo luogo l'estratto di mappa catastale (doc. 2) e l'elaborato planimetrico (doc. 5) con lo stato dei luoghi, si riscontravano alcune difformità, quali il mancato inserimento in mappa di una tettoia nell'area cortiva comune (attualmente fg. 3 mapp. 3 sub. 301) ed alcuni errori nella sagoma dell'edificio.

Pertanto il sottoscritto ha dovuto presentare un tipo mappale (doc. 6) per far inserire in mappa la tettoia e correggere la sagoma dell'edificio, e nel frattempo l'unità immobiliare censita al catasto terreni al fg. 3 mapp. 22, che sostanzialmente è una porzione dell'area cortiva dell'immobile, è stata soppressa e unita al mappale 3 (doc. 7).

In secondo luogo le planimetrie catastali agli atti al momento del sopralluogo (BENE 1 doc. 3, e BENE 2 doc. 4), con lo stato dei luoghi, si riscontravano alcune difformità per la porzione adibita a ristorante/pizzeria (BENE 1) come la creazione di un "angolo cucina", con tramezze in cartongesso, per la preparazione delle pizze e del relativo forno e banco di appoggio, la non realizzazione di alcune porzioni di tramezze nel bagno e nel locale doccia, la modifica della posizione di alcune tramezze, il locale cantina di dimensioni maggiori è stato suddiviso in due locali e manca una finestra; mentre per la porzione adibita ad alloggi (BENE 2), non ci sono i gradini disegnati nel balcone, la modifica di alcune tramezze e la mancanza nella planimetria di alcune finestre, e la modifica della scala d'accesso al piano primo, e la tettoia non è in nessuna planimetria.

Si è reso pertanto necessario, presentare 4 pratiche catastali (3 denunce di variazione ed 1 di nuova costruzione) con metodo DOcFA.

La prima denuncia (doc. 8) è per riaccatastare l'unità immobiliare del BENE 1 con il seguente identificativo catastale aggiornato fg. 3 mapp. 3 sub. 303 (doc. 9) e relativa planimetria catastale (doc. 10); la seconda denuncia (doc. 11) per riaccatastare l'unità immobiliare del BENE 2 con il seguente identificativo catastale aggiornato fg. 3 mapp. 3 sub. 307 (doc. 9) e relativa planimetria catastale (doc. 12); la terza pratica è una dichiarazione di fabbricato urbano (doc. 13) per la nuova costruzione della tettoia (BENE 3) con il seguente identificativo catastale aggiornato fg. 3 mapp. 3 sub. 308 (doc. 9) e relativa planimetria catastale (doc. 14), infine la quarta pratica, cioè la terza denuncia di variazione (doc. 15) per aggiornare l'elaborato planimetrico (doc. 16), nel quale è visibile la nuova area esterna comune (ampliata, come soprascritto, dalla fusione col mappale 22) identificata come bene comune non censibile al fg. 3 mapp. 3 sub. 309 (doc. 9).

**BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO NORD, 65**

Si rende noto che nell'area comune (fg. 3 mapp. 3 sub. 309) in lato sud vi è un box monoblocco, su ruote, in pannelli sandwich, attualmente utilizzato come dispensa e celle frigo per l'adiacente cucina del ristorante, che non rientra nei beni della perizia estimativa e che dovrà essere rimosso.

**BENE N° 2 - AFFITTACAMERE UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO NORD, 65**

Si rende noto che nell'area comune (fg. 3 mapp. 3 sub. 309) in lato sud vi è un box monoblocco, su ruote, in pannelli sandwich, attualmente utilizzato come dispensa e celle frigo per l'adiacente cucina del ristorante, che non rientra nei beni della perizia estimativa e che dovrà essere rimosso.

**BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO NORD, 65**

Si rende noto che nell'area comune (fg. 3 mapp. 3 sub. 309) in lato sud vi è un box monoblocco, su ruote, in pannelli sandwich, attualmente utilizzato come dispensa e celle frigo per l'adiacente cucina del ristorante, che non rientra nei beni della perizia estimativa e che dovrà essere rimosso.

**BENE N° 4 - ENTE COMUNE UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO NORD, 65**

Si rende noto che nell'area comune (fg. 3 mapp. 3 sub. 309) in lato sud vi è un box monoblocco, su ruote, in pannelli sandwich, attualmente utilizzato come dispensa e celle frigo per l'adiacente cucina del ristorante, che non rientra nei beni della perizia estimativa e che dovrà essere rimosso.

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO NORD, 65**

L'unità risulta essere in ottime condizioni, ad eccezione di alcuni pannelli del controsoffitto.

**BENE N° 2 - AFFITTACAMERE UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO NORD, 65**

L'unità risulta essere in ottime condizioni.

**BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO NORD, 65**

L'unità risulta essere in discete condizioni.

**BENE N° 4 - ENTE COMUNE UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO NORD, 65**

L'unità risulta essere in discete condizioni.

## PARTI COMUNI

### **BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO NORD, 65**

L'unità dispone di parti comuni, assieme al BENE 2 a medesima ditta intestata, quali il locale centrale termica fg. 3 mapp. 3 sub. 302, e l'area esterna con tettoia fg. 3 mapp. 3 sub. 308.

Si ricorda che l'unità immobiliare censita al catasto terreni al fg. 3 mapp. 22 è stata soppressa e unita all'attuale bene comune non censibile identificato al fg. 3 mapp. 3 sub. 308.

### **BENE N° 2 - AFFITTACAMERE UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO NORD, 65**

L'unità dispone di parti comuni, assieme al BENE 1 a medesima ditta intestata, quali il locale centrale termica fg. 3 mapp. 3 sub. 302, e l'area cortiva esterna con tettoia fg. 3 mapp. 3 sub. 308.

Si ricorda che l'unità immobiliare censita al catasto terreni al fg. 3 mapp. 22 è stata soppressa e unita all'attuale bene comune non censibile identificato al fg. 3 mapp. 3 sub. 308.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO NORD, 65**

Si tratta di un compendio ad uso ristorante/pizzeria sito al piano terra e di cantine al piano interrato, di edificio a 3 piani fuori terra ed un piano interrato., sito in Strada Argine Po Nord, 65, della superficie lorda di circa mq. 427 (comprese delle cantine).

L'unità commerciale, ristrutturata nell'anno 2008, è costituita da un ingresso con bancone bar, 2 sale ristorante, l'angolo di preparazione delle pizze col relativo forno, 2 disimpegni, antibagno con 4 bagni (di cui 1 adeguato per disabili), undisimpegno che accede allo spogliatoio con bagno e doccia, un locale lavaggio, una cucina suddivisa in 2 locali, ed una dispensa, mentre al piano interrato si trovano 3 cantine. Per quanto concerne le finiture esse possono essere definite di buona qualità: i pavimenti sono in ceramica, come i rivestimenti dei bagni e della cucina, pareti intonacate e tinteggiate, controsoffitti a quadrotti, finestre e portefiniste in legno massiccio dotate di vetrocamera. Impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento con corpi scaldanti costituiti da ventilconvettori dotati di valvole termostatiche alimentati da 2 caldaie a metano, inoltre è dotato di 4 pannelli solari e relativo bollitore da 500 litri per la produzione di acqua calda sanitaria per la cucina ed i servizi, e l'unità è climatizzata. Secondo l'esecutato i pannelli solari ed il relativo bollitore per la produzione di acqua calda sanitaria dovrebbero servire anche i bagni dell'unità del BENE 2.

Per quanto riguarda il piano interrato si contano 3 locali ad uso cantina, con pavimento in calcestruzzo di cemento, alcune pareti sono intonate, altre sono in "prismi" a facciavista, finestre in metallo e vetro singolo, un locale è sprovvisto di porta d'accesso, e sono tutte dotate di impianto elettrico.

### **BENE N° 2 - AFFITTACAMERE UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO NORD, 65**

Si tratta di un'unità ad uso affittacamere/alloggi vacanze e soggiorni brevi, disposta su 3 piani fuori terra, sito in Strada Argine Po Nord, 65, della superficie lorda di circa mq. 368 (compreso il balcone).

Il bene, ristrutturato nel 2008, è costituito al piano terra da piccolo ingresso con vano scale per accedere al primo piano, al primo piano si trovano un disimpegno, 4 camere da letto ognuna con bagno personale, due ripostigli, un balcone da cui si può accedere al locale sottotetto. Dal disimpegno, a mezzo botola con scala retrattile, si accede al secondo piano costituito da un locale soffitta non abitabile.

Per quanto concerne le finiture esse possono essere definite di buona qualità: la scala è rivestita in marmo, i pavimenti sono in ceramica, come i rivestimenti dei bagni, pareti intonacate e tinteggiate, finestre in legno massiccio dotate di vetrocamera, zanzariere ed avvolgibili in pvc. Impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento con corpi scaldanti costituiti da termosifoni in ghisa alimentati da una caldaia a metano, inoltre

ogni camera è climatizzata.

Nell'edificio (nella sua interezza) sono installati 4 pannelli solari e relativo bollitore da 500 litri per la produzione di acqua calda sanitaria, che secondo l'esecutato dovrebbero servire anche i bagni del bene in parola.

Passando per il balcone pavimentato in ceramica si accede ad un sottotetto che è oggetto di ristrutturazione ed i lavori nn sono ultimati, la copertura è ordita in legno a vista, le pareti non sono intonacate, mancano i serramenti e del solaio c'è solo soletta.

#### **BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO NORD, 65**

Si tratta di una tettoia della superficie lorda di circa mq. 16, che insiste sull'area cortiva comune, realizzata con struttura portante sia verticale che orizzontale in metallo verniciato e sovrastante manto di copertura in pannelli sandwich. E' dotata di impianto elettrico.

#### **BENE N° 4 - ENTE COMUNE UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO NORD, 65**

Si tratta di un locale caldaia (mapp. 3 sub. 302) accessibile dall'esterno dell'edificio con pareti intonacate e porta d'accesso in metallo, mentre l'area esterna (mapp. 3 sub 308) è completamente pavimentata, in parte in asfalto, in parte in ceramica, ed in parte in lastre di cemento in graniglia; la tettoia è costituita da pilastri e travetti in metallo con sovrastante manto di copertura in pannelli sandwich, ed è dotata di impianto elettrico.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

##### **BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO NORD, 65**

L'immobile risulta occupata dall'esecutato.

##### **BENE N° 2 - AFFITTACAMERE UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO NORD, 65**

L'immobile risulta occupata dall'esecutato.

##### **BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO NORD, 65**

L'immobile risulta occupata dall'esecutato.

**BENE N° 4 - ENTE COMUNE UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO NORD, 65**

L'immobile risulta occupata dall'esecutato.



**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO NORD, 65**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Ripercorrendo la certificazione notarile redatta dal Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si trascrivono i seguenti atti:

- atto notarile pubblico di compravendita a rogito notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 24/07/2007 rep. 71136/17582, trascritto a Mantova il 09/08/2007 al n. 7949, a favore dell'odierno esecutato per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti di 1/6 di piena proprietà, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti di 1/6 di piena proprietà, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti di 1/6 di piena proprietà, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti di 1/6 di piena proprietà, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti di 3/6 di piena proprietà.

- Beni così pervenuti alla parte venditrice:

- Dichiarazione di successione, devoluta per legge, presentata all'ufficio del Registro di Mantova il 19/10/2000 al n. 71/386, trascritta a Mantova il 20/04/2001 al n. 3317, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti di 1/6 di piena proprietà, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti di 1/6 di piena proprietà, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti di 1/6 di piena proprietà, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

- Dichiarazione di successione, devoluta per legge, presentata all'ufficio del Registro di Mantova il 14/07/2000 al n. 53/385, trascritta a Mantova il 17/03/2001 al n. 2271, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti di 1/6 di piena proprietà, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti di 1/6 di piena proprietà, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti di 1/6 di piena proprietà, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

- Atto notarile pubblico di accettazione tacita di eredità a firma Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 24/07/2007 rep. n. 71136/17582, trascritto a Mantova il 09/08/2007 al n. 7948, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti di 1/6 di piena proprietà, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti di 1/6 di piena proprietà, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti di 1/6 di piena proprietà, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

- Ante ventennio, già di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, loro pervenuti con atto di compravendita del 27/06/1973 rep. n. 14590/7838, trascritto a Mantova il 25/07/1973 al n. 4698.

**BENE N° 2 - AFFITTACAMERE UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO NORD, 65**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Ripercorrendo la certificazione notarile redatta dal Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si trascrivono i seguenti atti:

- atto notarile pubblico di compravendita a rogito notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 24/07/2007 rep. 71136/17582,

trascritto a Mantova il 09/08/2007 al n. 7949, a favore dell'odierno esecutato per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti di 1/6 di piena proprietà, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti di 1/6 di piena proprietà, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti di 1/6 di piena proprietà, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti di 3/6 di piena proprietà.

- Beni così pervenuti alla parte venditrice:

- Dichiarazione di successione, devoluta per legge, presentata all'ufficio del Registro di Mantova il 19/10/2000 al n. 71/386, trascritta a Mantova il 20/04/2001 al n. 3317, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti di 1/6 di piena proprietà, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti di 1/6 di piena proprietà, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti di 1/6 di piena proprietà, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

- Dichiarazione di successione, devoluta per legge, presentata all'ufficio del Registro di Mantova il 14/07/2000 al n. 53/385, trascritta a Mantova il 17/03/2001 al n. 2271, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti di 1/6 di piena proprietà, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti di 1/6 di piena proprietà, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti di 1/6 di piena proprietà, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

- Atto notarile pubblico di accettazione tacita di eredità a firma Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 24/07/2007 rep. n. 71136/17582, trascritto a Mantova il 09/08/2007 al n. 7948, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti di 1/6 di piena proprietà, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti di 1/6 di piena proprietà, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti di 1/6 di piena proprietà, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

- Ante ventennio, già di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, loro pervenuti con atto di compravendita del 27/06/1973 rep. n. 14590/7838, trascritto a Mantova il 25/07/1973 al n. 4698.

### **BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO NORD, 65**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Ripercorrendo la certificazione notarile redatta dal Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si trascrivono i seguenti atti:

- atto notarile pubblico di compravendita a rogito notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 24/07/2007 rep. 71136/17582, trascritto a Mantova il 09/08/2007 al n. 7949, a favore dell'odierno esecutato per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti di 1/6 di piena proprietà, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti di 1/6 di piena proprietà, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti di 1/6 di piena proprietà, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti di 3/6 di piena proprietà.

- Beni così pervenuti alla parte venditrice:

- Dichiarazione di successione, devoluta per legge, presentata all'ufficio del Registro di Mantova il 19/10/2000 al n. 71/386, trascritta a Mantova il 20/04/2001 al n. 3317, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti di 1/6 di piena proprietà, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti di 1/6 di piena proprietà, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti di 1/6 di piena proprietà, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

- Dichiarazione di successione, devoluta per legge, presentata all'ufficio del Registro di Mantova il 14/07/2000 al n. 53/385, trascritta a Mantova il 17/03/2001 al n. 2271, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti di 1/6 di piena proprietà, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti di 1/6 di piena proprietà, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti di 1/6 di piena proprietà, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

- Atto notarile pubblico di accettazione tacita di eredità a firma Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 24/07/2007 rep. n. 71136/17582, trascritto a Mantova il 09/08/2007 al n. 7948, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti di 1/6 di piena proprietà, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti di 1/6 di piena proprietà, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti di 1/6 di piena proprietà, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

- Ante ventennio, già di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, loro pervenuti con atto di compravendita del 27/06/1973 rep. n. 14590/7838, trascritto a Mantova il 25/07/1973 al n. 4698.

**BENE N° 4 - ENTE COMUNE UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO NORD, 65**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Ripercorrendo la certificazione notarile redatta dal Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si trascrivono i seguenti atti:  
- atto notarile pubblico di compravendita a rogito notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 24/07/2007 rep. 71136/17582, trascritto a Mantova il 09/08/2007 al n. 7949, a favore dell'odierno esecutato per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti di 1/6 di piena proprietà, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti di 1/6 di piena proprietà, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti di 1/6 di piena proprietà, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti di 3/6 di piena proprietà.

- Beni così pervenuti alla parte venditrice:

- Dichiarazione di successione, devoluta per legge, presentata all'ufficio del Registro di Mantova il 19/10/2000 al n. 71/386, trascritta a Mantova il 20/04/2001 al n. 3317, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti di 1/6 di piena proprietà, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti di 1/6 di piena proprietà, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti di 1/6 di piena proprietà, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

- Dichiarazione di successione, devoluta per legge, presentata all'ufficio del Registro di Mantova il 14/07/2000 al n. 53/385, trascritta a Mantova il 17/03/2001 al n. 2271, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti di 1/6 di piena proprietà, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti di 1/6 di piena proprietà, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti di 1/6 di piena proprietà, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

- Atto notarile pubblico di accettazione tacita di eredità a firma Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 24/07/2007 rep. n. 71136/17582, trascritto a Mantova il 09/08/2007 al n. 7948, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti di 1/6 di piena proprietà, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti di 1/6 di piena proprietà, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti di 1/6 di piena proprietà, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

- Ante ventennio, già di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, loro pervenuti con atto di compravendita del 27/06/1973 rep. n. 14590/7838, trascritto a Mantova il 25/07/1973 al n. 4698.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

**BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO NORD, 65**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 13/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Ripercorrendo la certificazione notarile redatta dal Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si trascrivono le seguenti formalità pregiudizievoli:

**ISCRIZIONI**

- ipoteca volontaria n. 180 del 27/01/2011 a favore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per € 525.000,00 di cui € 350.000,00 di capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

**TRASCRIZIONI**

- verbale di pignoramento immobiliare n. 9967 del 10/11/2023 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\*

**BENE N° 2 - AFFITTACAMERE UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO NORD, 65**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 13/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Ripercorrendo la certificazione notarile redatta dal Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si trascrivono le seguenti formalità pregiudizievoli:

**ISCRIZIONI**

- ipoteca volontaria n. 180 del 27/01/2011 a favore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per € 525.000,00 di cui € 350.000,00 di capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

**TRASCRIZIONI**

- verbale di pignoramento immobiliare n. 9967 del 10/11/2023 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO NORD, 65**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 13/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Ripercorrendo la certificazione notarile redatta dal Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si trascrivono le seguenti formalità pregiudizievoli:

**ISCRIZIONI**

- ipoteca volontaria n. 180 del 27/01/2011 a favore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per € 525.000,00 di cui € 350.000,00 di capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

**TRASCRIZIONI**

- verbale di pignoramento immobiliare n. 9967 del 10/11/2023 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**BENE N° 4 - ENTE COMUNE UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO NORD, 65**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 13/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Ripercorrendo la certificazione notarile redatta dal Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si trascrivono le seguenti formalità pregiudizievoli:

**ISCRIZIONI**

- ipoteca volontaria n. 180 del 27/01/2011 a favore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per € 525.000,00 di cui € 350.000,00 di capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

#### TRASCRIZIONI

- verbale di pignoramento immobiliare n. 9967 del 10/11/2023 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

#### NORMATIVA URBANISTICA

##### **BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO NORD, 65**

Si ricorda che l'unità immobiliare censita al catasto terreni al fg. 3 mapp. 22 è stata soppressa e unita all'attuale bene comune non censibile identificato al fg. 3 mapp. 3 sub. 309.

Comunque l'ex u.i. fg. 3 mapp. 22, in base al certificato di destinazione urbanistica n. 2024/003-CDU, rif. prot. n. 688 del 16/01/2024 (doc. 17), ricade nelle seguenti destinazioni:

- C: interesse comunale (sovralocale)
- Fascia A - di deflusso della piena
- Zone di protezione speciale (ZPS)
- PLIS proposti
- Servizi e impianti tecnologici sovralocali esistenti
- Avicoli (anatre, faraone) 600 m

##### **BENE N° 2 - AFFITTACAMERE UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO NORD, 65**

Si ricorda che l'unità immobiliare censita al catasto terreni al fg. 3 mapp. 22 è stata soppressa e unita all'attuale bene comune non censibile identificato al fg. 3 mapp. 3 sub. 309.

Comunque l'ex u.i. fg. 3 mapp. 22, in base al certificato di destinazione urbanistica n. 2024/003-CDU, rif. prot. n. 688 del 16/01/2024 (doc. 17), ricade nelle seguenti destinazioni:

- C: interesse comunale (sovralocale)
- Fascia A - di deflusso della piena
- Zone di protezione speciale (ZPS)
- PLIS proposti
- Servizi e impianti tecnologici sovralocali esistenti
- Avicoli (anatre, faraone) 600 m

##### **BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO NORD, 65**

Si ricorda che l'unità immobiliare censita al catasto terreni al fg. 3 mapp. 22 è stata soppressa e unita all'attuale bene comune non censibile identificato al fg. 3 mapp. 3 sub. 309.

Comunque l'ex u.i. fg. 3 mapp. 22, in base al certificato di destinazione urbanistica n. 2024/003-CDU, rif. prot. n. 688 del 16/01/2024 (doc. 17), ricade nelle seguenti destinazioni:

- C: interesse comunale (sovralocale)
- Fascia A - di deflusso della piena
- Zone di protezione speciale (ZPS)
- PLIS proposti
- Servizi e impianti tecnologici sovralocali esistenti
- Avicoli (anatre, faraone) 600 m

## **BENE N° 4 - ENTE COMUNE UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO NORD, 65**

Si ricorda che l'unità immobiliare censita al catasto terreni al fg. 3 mapp. 22 è stata soppressa e unita all'attuale bene comune non censibile identificato al fg. 3 mapp. 3 sub. 309.

Comunque l'ex u.i. fg. 3 mapp. 22, in base al certificato di destinazione urbanistica n. 2024/003-CDU, rif. prot. n. 688 del 16/01/2024 (doc. 17), ricade nelle seguenti destinazioni:

- C: interesse comunale (sovralocale)
- Fascia A - di deflusso della piena
- Zone di protezione speciale (ZPS)
- PLIS proposti
- Servizi e impianti tecnologici sovralocali esistenti
- Avicoli (anatre, faraone) 600 m

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

### **BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO NORD, 65**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di San Benedetto Po ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- licenza di costruzione n. 9500 del 07/03/1973 pratica n. 116, per la costruzione di una trattoria e abitazione del gestore (costruzione aderente ad edificio esistente);
- permesso di agibilità n. 116/72 del 15/01/1987 (per la sola trattoria) inerente la licenza n. 9500;
- concessione edilizia in sanatoria n. 50/32 del 22/10/2002 prot. n. 1649/86, condono edilizio per la realizzazione di una sala ristorante, servizi igienici ed ampliamento cucina ed altro;
- autorizzazione di abitabilità e agibilità n. 50/32 del 22/10/2002 (per la trattoria) inerente la concessione in sanatoria n. 50/32;
- autorizzazione per installazione di insegna pubblicitaria in sostituzione dei insegna esistente n. 9804 del 16/12/1991;
- DIA prot. n. 8982 del 12/06/2007 PE n. 2007/0980SB, per la ristrutturazione del ristorante;
- richiesta di voltura della DIA suddetta a favore dell'odierno esecutato prot. n. 12375 del 10/08/2007 PE n. 2007/1409SB;
- DIA prot. n. 3508 del 01/03/2008 PE n. 2008/0292SB in variante alla DIA suddetta, e per la realizzazione di 4 stanze da letto con annessi servizi igienici;
- dichiarazione di agibilità di edifici destinati ad attività economiche prot. n. 7453 del 13/05/2008 PE n. 2008/722SB (ristorante);
- permesso di costruire in sanatoria n. 2008/0964SB del 10/12/2008, per sopraelevazione di sottotetto;
- dichiarazione di agibilità di edifici destinati ad attività economiche prot. n. 10753 del 07/07/2008 PE n. 2008/1075SB (affittacamere, il sottotetto al piano primo rimane esclusa da tale dichiarazione).

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare la modifica delle dimensioni dei locali e dello spessore delle murature perimetrali, la creazione di un angolo per la preparazione delle pizze e del relativo forno, la modifica degli scalini d'accesso al piano terra, la modifica della posizione di alcune porte, la modifica della dimensione della porta d'uscita della sala ristorante "2", la modifica della posizione di alcune finestre, la modifica della scala d'accesso al piano primo, la mancata realizzazione dei gradini del balcone del primo piano, ed infine la realizzazione di una tettoia. Altre modifiche riscontrate rientrano nelle tolleranze costruttive come da DPR 380/01.

Il sottotetto del primo piano è al grezzo quindi non è possibile effettuare un raffronto tra lo stato dei luoghi e le pratiche edilizie.

Si ricorda che l'edificio è in zona di vincolo paesaggistico.

Dall'analisi delle modifiche suddette, si ritiene che l'eventuale sanabilità delle difformità dell'unità dipende dalla valutazione della sicurezza di una struttura esistente redatta da un tecnico strutturista.

Per le opere da sanare si dovrà adempiere a quanto previsto dal DPR 380/01, mentre per la tettoia non è possibile sanarla e pertanto dovrà essere rimossa. Oltre a quanto scritto sopra si dovranno aggiungere le spese "tecniche" per l'intera pratica di sanatoria, per un costo complessivo preventivato non inferiore ad € 20.000,00 oltre IVA (compresa la rimozione della tettoia). Fatta salva la più precisa determinazione delle sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di San Benedetto Po. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici,

alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Nell'importo summenzionato non sono comprese le eventuali opere di adeguamento, in base a quanto risulterà dalla valutazione della sicurezza di una struttura esistente; ad oggi non quantificabili e che saranno a carico dei futuri acquirenti.

## **BENE N° 2 - AFFITTACAMERE UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO NORD, 65**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di San Benedetto Po ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- licenza di costruzione n. 9500 del 07/03/1973 pratica n. 116, per la costruzione di una trattoria e abitazione del gestore (costruzione aderente ad edificio esistente);
- permesso di agibilità n. 116/72 del 15/01/1987 (per la sola trattoria) inerente la licenza n. 9500;
- concessione edilizia in sanatoria n. 50/32 del 22/10/2002 prot. n. 1649/86, condono edilizio per la realizzazione di una sala ristorante, servizi igienici ed ampliamento cucina ed altro;
- autorizzazione di abitabilità e agibilità n. 50/32 del 22/10/2002 (per la trattoria) inerente la concessione in sanatoria n. 50/32;
- autorizzazione per installazione di insegna pubblicitaria in sostituzione dei insegna esistente n. 9804 del 16/12/1991;
- DIA prot. n. 8982 del 12/06/2007 PE n. 2007/0980SB, per la ristrutturazione del ristorante;
- richiesta di voltura della DIA suddetta a favore dell'odierno esecutato prot. n. 12375 del 10/08/2007 PE n. 2007/1409SB;
- DIA prot. n. 3508 del 01/03/2008 PE n. 2008/0292SB in variante alla DIA suddetta, e per la realizzazione di 4 stanze da letto con annessi servizi igienici;
- dichiarazione di agibilità di edifici destinati ad attività economiche prot. n. 7453 del 13/05/2008 PE n. 2008/722SB (ristorante);

- permesso di costruire in sanatoria n. 2008/0964SB del 10/12/2008, per sopraelevazione di sottotetto;
- dichiarazione di agibilità di edifici destinati ad attività economiche prot. n. 10753 del 07/07/2008 PE n. 2008/1075SB (affittacamere, il sottotetto al piano primo rimane esclusa da tale dichiarazione).

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare la modifica delle dimensioni dei locali e dello spessore delle murature perimetrali, la creazione di dell'angolo per la preparazione delle pizze e del relativo forno, la modifica degli scalini d'accesso al piano terra, la modifica della posizione di alcune porte, la modifica della dimensione della porta d'uscita della sala ristorante "2", la modifica della posizione di alcune finestre, la modifica della scala d'accesso al piano primo, la mancata realizzazione dei gradini del balcone del primo piano, ed infine la realizzazione di una tettoia. Altre modifiche riscontrate rientrano nelle tolleranze costruttive come da DPR 380/01.

Il sottotetto del primo piano è al grezzo quindi non è possibile effettuare un raffronto tra lo stato dei luoghi e le pratiche edilizie.

Si ricorda che l'edificio è in zona di vincolo paesaggistico.

Dall'analisi delle modifiche suddette, si ritiene che l'eventuale sanabilità delle difformità dell'unità dipende dalla valutazione della sicurezza di una struttura esistente redatta da un tecnico strutturista.

Per le opere da sanare si dovrà adempiere a quanto previsto dal DPR 380/01, mentre per la tettoia non è possibile sanarla e pertanto dovrà essere rimossa. Oltre a quanto scritto sopra si dovranno aggiungere le spese "tecniche" per l'intera pratica di sanatoria, per un costo complessivo preventivato non inferiore ad € 20.000,00 oltre IVA (compresa la rimozione della tettoia). Fatta salva la più precisa determinazione delle sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di San Benedetto Po. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine espresse - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici,

alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Nell'importo summenzionato non sono comprese le eventuali opere di adeguamento, in base a quanto risulterà dalla valutazione della sicurezza di una struttura esistente; ad oggi non quantificabili e che saranno a carico dei futuri acquirenti.

### **BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO NORD, 65**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di San Benedetto Po ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- licenza di costruzione n. 9500 del 07/03/1973 pratica n. 116, per la costruzione di una trattoria e abitazione del gestore (costruzione aderente ad edificio esistente);
- permesso di agibilità n. 116/72 del 15/01/1987 (per la sola trattoria) inerente la licenza n. 9500;

- concessione edilizia in sanatoria n. 50/32 del 22/10/2002 prot. n. 1649/86, condono edilizio per la realizzazione di una sala ristorante, servizi igienici ed ampliamento cucina ed altro;
- autorizzazione di abitabilità e agibilità n. 50/32 del 22/10/2002 (per la trattoria) inerente la concessione in sanatoria n. 50/32;
- autorizzazione per installazione di insegna pubblicitaria in sostituzione dei insegna esistente n. 9804 del 16/12/1991;
- DIA prot. n. 8982 del 12/06/2007 PE n. 2007/0980SB, per la ristrutturazione del ristorante;
- richiesta di voltura della DIA suddetta a favore dell'odierno esecutato prot. n. 12375 del 10/08/2007 PE n. 2007/1409SB;
- DIA prot. n. 3508 del 01/03/2008 PE n. 2008/0292SB in variante alla DIA suddetta, e per la realizzazione di 4 stanze da letto con annessi servizi igienici;
- dichiarazione di agibilità di edifici destinati ad attività economiche prot. n. 7453 del 13/05/2008 PE n. 2008/722SB (ristorante);
- permesso di costruire in sanatoria n. 2008/0964SB del 10/12/2008, per sopraelevazione di sottotetto;
- dichiarazione di agibilità di edifici destinati ad attività economiche prot. n. 10753 del 07/07/2008 PE n. 2008/1075SB (affittacamere, il sottotetto al piano primo rimane esclusa da tale dichiarazione).

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare la modifica delle dimensioni dei locali e dello spessore delle murature perimetrali, la creazione di dell'angolo per la preparazione delle pizze e del relativo forno, la modifica degli scalini d'accesso al piano terra, la modifica della posizione di alcune porte, la modifica della dimensione della porta d'uscita della sala ristorante "2", la modifica della posizione di alcune finestre, la modifica della scala d'accesso al piano primo, la mancata realizzazione dei gradini del balcone del primo piano, ed infine la realizzazione di una tettoia. Altre modifiche riscontrate rientrano nelle tolleranze costruttive come da DPR 380/01.

Il sottotetto del primo piano è al grezzo quindi non è possibile effettuare un raffronto tra lo stato dei luoghi e le pratiche edilizie.

Si ricorda che l'edificio è in zona di vincolo paesaggistico.

Dall'analisi delle modifiche suddette, si ritiene che l'eventuale sanabilità delle difformità dell'unità dipende dalla valutazione della sicurezza di una struttura esistente redatta da un tecnico strutturista.

Per le opere da sanare si dovrà adempiere a quanto previsto dal DPR 380/01, mentre per la tettoia non è possibile sanarla e pertanto dovrà essere rimossa. Oltre a quanto scritto sopra si dovranno aggiungere le spese "tecniche" per l'intera pratica di sanatoria, per un costo complessivo preventivato non inferiore ad € 20.000,00 oltre IVA (compresa la rimozione della tettoia). Fatta salva la più precisa determinazione delle sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di San Benedetto Po. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici,

alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Nell'importo summenzionato non sono comprese le eventuali opere di adeguamento, in base a quanto risulterà dalla valutazione della sicurezza di una struttura esistente; ad oggi non quantificabili e che saranno a carico dei futuri acquirenti.

#### **BENE N° 4 - ENTE COMUNE UBICATO A SAN BENEDETTO PO (MN) - STRADA ARGINE PO NORD, 65**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato, il Comune di San Benedetto Po ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli elementi più significativi:

- licenza di costruzione n. 9500 del 07/03/1973 pratica n. 116, per la costruzione di una trattoria e abitazione del gestore (costruzione aderente ad edificio esistente);
- permesso di agibilità n. 116/72 del 15/01/1987 (per la sola trattoria) inerente la licenza n. 9500;
- concessione edilizia in sanatoria n. 50/32 del 22/10/2002 prot. n. 1649/86, condono edilizio per la realizzazione di una sala ristorante, servizi igienici ed ampliamento cucina ed altro;
- autorizzazione di abitabilità e agibilità n. 50/32 del 22/10/2002 (per la trattoria) inerente la concessione in sanatoria n. 50/32;
- autorizzazione per installazione di insegna pubblicitaria in sostituzione dei insegna esistente n. 9804 del 16/12/1991;
- DIA prot. n. 8982 del 12/06/2007 PE n. 2007/0980SB, per la ristrutturazione del ristorante;
- richiesta di voltura della DIA suddetta a favore dell'odierno esecutato prot. n. 12375 del 10/08/2007 PE n. 2007/1409SB;
- DIA prot. n. 3508 del 01/03/2008 PE n. 2008/0292SB in variante alla DIA suddetta, e per la realizzazione di 4 stanze da letto con annessi servizi igienici;
- dichiarazione di agibilità di edifici destinati ad attività economiche prot. n. 7453 del 13/05/2008 PE n. 2008/722SB (ristorante);
- permesso di costruire in sanatoria n. 2008/0964SB del 10/12/2008, per sopraelevazione di sottotetto;
- dichiarazione di agibilità di edifici destinati ad attività economiche prot. n. 10753 del 07/07/2008 PE n. 2008/1075SB (affittacamere, il sottotetto al piano primo rimane esclusa da tale dichiarazione).

Dalla disamina delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. In particolare la modifica delle dimensioni dei locali e dello spessore delle murature perimetrali, la creazione di un angolo per la preparazione delle pizze e del relativo forno, la modifica degli scalini d'accesso al piano terra, la modifica della posizione di alcune porte, la modifica della dimensione della porta d'uscita della sala ristorante "2", la modifica della posizione di alcune finestre, la modifica della scala d'accesso al piano primo, la mancata realizzazione dei gradini del balcone del primo piano, ed infine la realizzazione di una tettoia. Altre modifiche riscontrate rientrano nelle tolleranze costruttive come da DPR 380/01.

Il sottotetto del primo piano è al grezzo quindi non è possibile effettuare un raffronto tra lo stato dei luoghi e le pratiche edilizie.

Si ricorda che l'edificio è in zona di vincolo paesaggistico.

Dall'analisi delle modifiche suddette, si ritiene che l'eventuale sanabilità delle difformità dell'unità dipende dalla valutazione della sicurezza di una struttura esistente redatta da un tecnico strutturista.

Per le opere da sanare si dovrà adempiere a quanto previsto dal DPR 380/01, mentre per la tettoia non è possibile sanarla e pertanto dovrà essere rimossa. Oltre a quanto scritto sopra si dovranno aggiungere le spese "tecniche" per l'intera pratica di sanatoria, per un costo complessivo preventivato non inferiore ad € 20.000,00 oltre IVA (compresa la rimozione della tettoia). Fatta salva la più precisa determinazione delle sanzioni da parte dell'Amministrazione Comunale di San Benedetto Po. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo

scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici,

alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Nell'importo summenzionato non sono comprese le eventuali opere di adeguamento, in base a quanto risulterà dalla valutazione della sicurezza di una struttura esistente; ad oggi non quantificabili e che saranno a carico dei futuri acquirenti.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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** - Ristorante ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Nord, 65  
Il compendio è un edificio a tre piani fuori terra ed uno interrato suddiviso in 4 beni di cui l'ultimo è costituito da 2 beni comuni non censibili, quali l'area esterna ed il locale caldaia. Il BENE 1 si tratta di un ristorante/pizzeria della superficie lorda di circa mq. 408 posto al piano terra, mentre al piano interrato sono dislocati 3 locali cantina della superficie lorda di circa mq. 83.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 3, Sub. 303, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 297.220,00  
Nel valore di stima è compreso il BENE 4.
- **Bene N° 2** - Affittacamere ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Nord, 65  
Il compendio è un edificio a tre piani fuori terra ed uno interrato suddiviso in 4 beni di cui l'ultimo è costituito da 2 beni comuni non censibili, quali l'area esterna ed il locale caldaia. Il BENE 2 è costituito al piano terra da un ingresso, al primo piano un disimpegno, 4 camere da letto con relativi servizi, 2 ripostigli, un balcone, un sottotetto al grezzo ed una soffitta ispezionabile tramite botola ma non abitabile, della superficie lorda complessiva di circa mq. 368.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 3, Sub. 309, Categoria D2

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

Valore di stima del bene: € 133.882,00

Nel valore di stima è compreso il BENE 4.

- Bene N° 3** - Tettoia ubicata a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Nord, 65  
 Il compendio è un edificio a tre piani fuori terra ed uno interrato suddiviso in 4 beni di cui l'ultimo è costituito da 2 beni comuni non censibili, quali l'area esterna ed il locale caldaia. Il BENE 3 si tratta della tettoia a piano terra che insiste sull'area cortiva comune.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 3, Sub. 308, Categoria C7  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Il valore di questo bene è considerato zero in quanto dovrà essere rimosso.
- Bene N° 4** - Ente comune ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Nord, 65  
 Il compendio è un edificio a tre piani fuori terra ed uno interrato suddiviso in 4 beni di cui l'ultimo è costituito da 2 beni comuni non censibili, quali l'area esterna ed il locale caldaia. Il BENE 4, appunto, si tratta delle parti comuni, ovvero l'area cortiva esterna ed un locale caldaia.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 3, Sub. 302, Categoria E - Fg. 3, Part. 3, Sub. 309, Categoria E  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Il valore di questo bene è incluso nel valore del BENE 1 e del BENE 2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Ristorante San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Nord, 65	424,60 mq	700,00 €/mq	€ 297.220,00	100,00%	€ 297.220,00
<b>Bene N° 2</b> - Affittacamere San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Nord, 65	191,26 mq	700,00 €/mq	€ 133.882,00	100,00%	€ 133.882,00
<b>Bene N° 3</b> - Tettoia San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Nord, 65	16,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
<b>Bene N° 4</b> - Ente comune San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Nord, 65	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
Valore di stima:					€ 431.102,00

Valore di stima: € 431.102,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	20000,00	€

**Valore finale di stima: € 368.000,00**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che il sopralluogo effettuato è stato di tipo ricognitivo, con accesso forzoso, procedendo alla misurazione dei locali. Si precisa che non sono state effettuate operazioni invasive di alcun genere che potessero alterare lo stato dei luoghi, compreso lo spostamento del materiale vario all'interno delle stanze e/o al poco arredo esistente; pertanto lo scrivente si solleva da qualsiasi responsabilità legata ad eventuali presenze di vizi, difetti, materiali da costruzione di tipo pericoloso/nocivo, etc. e qualsiasi altro elemento non riscontrabile sul posto e che dovessero emergere in futuro ma non relazionati.

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.

Rodigo, li 08/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Gili Fiorenzo

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visure catastali - SOSTITUITE
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - SOSTITUITO
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - BENE 1 - SOSTITUITA
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - BENE 2 - SOSTITUITA
- ✓ N° 5 Altri allegati - elaborato planimetrico - SOSTITUITO
- ✓ N° 6 Altri allegati - tipo mappale
- ✓ N° 7 Estratti di mappa - AGGIORNATO
- ✓ N° 8 Altri allegati - denuncia variazione BENE 1
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - visure catastali - AGGIORNATE



- ✓ N° 10 Planimetrie catastali - BENE 1 - AGGIORNATA
- ✓ N° 11 Altri allegati - denuncia variazione BENE 2
- ✓ N° 12 Planimetrie catastali - BENE 2 - AGGIORNATA
- ✓ N° 13 Altri allegati - dichiarazione fabbricato urbano BENE 3
- ✓ N° 14 Planimetrie catastali - BENE 3
- ✓ N° 15 Altri allegati - denuncia variazione BENE 4 (area esterna)
- ✓ N° 16 Altri allegati - elaborato planimetrico - AGGIORNATO
- ✓ N° 17 Certificato destinazione urbanistica
- ✓ N° 18 Altri allegati - check list
- ✓ N° 19 Altri allegati - identificativi catastali
- ✓ N° 20 Foto
- ✓ N° 21 Altri allegati - perizia privacy



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Nord, 65  
Il compendio è un edificio a tre piani fuori terra ed uno interrato suddiviso in 4 beni di cui l'ultimo è costituito da 2 beni comuni non censibili, quali l'area esterna ed il locale caldaia. Il BENE 1 si tratta di un ristorante/pizzeria della superficie lorda di circa mq. 408 posto al piano terra, mentre al piano interrato sono dislocati 3 locali cantina della superficie lorda di circa mq. 83. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 3, Sub. 303, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Si ricorda che l'unità immobiliare censita al catasto terreni al fg. 3 mapp. 22 è stata soppressa e unita all'attuale bene comune non censibile identificato al fg. 3 mapp. 3 sub. 309. Comunque l'ex u.i. fg. 3 mapp. 22, in base al certificato di destinazione urbanistica n. 2024/003-CDU, rif. prot. n. 688 del 16/01/2024 (doc. 17), ricade nelle seguenti destinazioni: - C: interesse comunale (sovralocale) - Fascia A - di deflusso della piena - Zone di protezione speciale (ZPS) - PLIS proposti - Servizi e impianti tecnologici sovralocali esistenti - Avicoli (anatre, faraone) 600 m
- **Bene N° 2** - Affittacamere ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Nord, 65  
Il compendio è un edificio a tre piani fuori terra ed uno interrato suddiviso in 4 beni di cui l'ultimo è costituito da 2 beni comuni non censibili, quali l'area esterna ed il locale caldaia. Il BENE 2 è costituito al piano terra da un ingresso, al primo piano un disimpegno, 4 camere da letto con relativi servizi, 2 ripostigli, un balcone, un sottotetto al grezzo ed una soffitta ispezionabile tramite botola ma non abitabile, della superficie lorda complessiva di circa mq. 368. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 3, Sub. 309, Categoria D2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Si ricorda che l'unità immobiliare censita al catasto terreni al fg. 3 mapp. 22 è stata soppressa e unita all'attuale bene comune non censibile identificato al fg. 3 mapp. 3 sub. 309. Comunque l'ex u.i. fg. 3 mapp. 22, in base al certificato di destinazione urbanistica n. 2024/003-CDU, rif. prot. n. 688 del 16/01/2024 (doc. 17), ricade nelle seguenti destinazioni: - C: interesse comunale (sovralocale) - Fascia A - di deflusso della piena - Zone di protezione speciale (ZPS) - PLIS proposti - Servizi e impianti tecnologici sovralocali esistenti - Avicoli (anatre, faraone) 600 m
- **Bene N° 3** - Tettoia ubicata a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Nord, 65  
Il compendio è un edificio a tre piani fuori terra ed uno interrato suddiviso in 4 beni di cui l'ultimo è costituito da 2 beni comuni non censibili, quali l'area esterna ed il locale caldaia. Il BENE 3 si tratta della tettoia a piano terra che insiste sull'area cortiva comune. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 3, Sub. 308, Categoria C7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Si ricorda che l'unità immobiliare censita al catasto terreni al fg. 3 mapp. 22 è stata soppressa e unita all'attuale bene comune non censibile identificato al fg. 3 mapp. 3 sub. 309. Comunque l'ex u.i. fg. 3 mapp. 22, in base al certificato di destinazione urbanistica n. 2024/003-CDU, rif. prot. n. 688 del 16/01/2024 (doc. 17), ricade nelle seguenti destinazioni: - C: interesse comunale (sovralocale) - Fascia A - di deflusso della piena - Zone di protezione speciale (ZPS) - PLIS proposti - Servizi e impianti tecnologici sovralocali esistenti - Avicoli (anatre, faraone) 600 m
- **Bene N° 4** - Ente comune ubicato a San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Nord, 65  
Il compendio è un edificio a tre piani fuori terra ed uno interrato suddiviso in 4 beni di cui l'ultimo è costituito da 2 beni comuni non censibili, quali l'area esterna ed il locale caldaia. Il BENE 4, appunto, si tratta delle parti comuni, ovvero l'area cortiva esterna ed un locale caldaia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 3, Sub. 302, Categoria E - Fg. 3, Part. 3, Sub. 309, Categoria



E L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Si ricorda che l'unità immobiliare censita al catasto terreni al fg. 3 mapp. 22 è stata soppressa e unita all'attuale bene comune non censibile identificato al fg. 3 mapp. 3 sub. 309. Comunque l'ex u.i. fg. 3 mapp. 22, in base al certificato di destinazione urbanistica n. 2024/003-CDU, rif. prot. n. 688 del 16/01/2024 (doc. 17), ricade nelle seguenti destinazioni: - C: interesse comunale (sovralocale) - Fascia A - di deflusso della piena - Zone di protezione speciale (ZPS) - PLIS proposti - Servizi e impianti tecnologici sovralocali esistenti - Avicoli (anatre, faraone) 600 m

**Prezzo base d'asta: € 368.000,00**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 170/2023 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 368.000,00**

<b>Bene N° 1 - Ristorante</b>			
<b>Ubicazione:</b>	San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Nord, 65		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Ristorante Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 3, Sub. 303, Categoria C1	<b>Superficie</b>	424,60 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità risulta essere in ottime condizioni, ad eccezione di alcuni pannelli del controsoffitto.		
<b>Descrizione:</b>	Il compendio è un edificio a tre piani fuori terra ed uno interrato suddiviso in 4 beni di cui l'ultimo è costituito da 2 beni comuni non censibili, quali l'area esterna ed il locale caldaia. Il BENE 1 si tratta di un ristorante/pizzeria della superficie lorda di circa mq. 408 posto al piano terra, mentre al piano interrato sono dislocati 3 locali cantina della superficie lorda di circa mq. 83.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupata dall'esecutato.		

<b>Bene N° 2 - Affittacamere</b>			
<b>Ubicazione:</b>	San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Nord, 65		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Affittacamere Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 3, Sub. 309, Categoria D2	<b>Superficie</b>	191,26 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità risulta essere in ottime condizioni.		
<b>Descrizione:</b>	Il compendio è un edificio a tre piani fuori terra ed uno interrato suddiviso in 4 beni di cui l'ultimo è costituito da 2 beni comuni non censibili, quali l'area esterna ed il locale caldaia. Il BENE 2 è costituito al piano terra da un ingresso, al primo piano un disimpegno, 4 camere da letto con relativi servizi, 2 ripostigli, un balcone, un sottotetto al grezzo ed una soffitta ispezionabile tramite botola ma non abitabile, della superficie lorda complessiva di circa mq. 368.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupata dall'esecutato.		

<b>Bene N° 3 - Tettoia</b>			

<b>Ubicazione:</b>	San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Nord, 65		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Tettoia Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 3, Sub. 308, Categoria C7	<b>Superficie</b>	16,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità risulta essere in discete condizioni.		
<b>Descrizione:</b>	Il compendio è un edificio a tre piani fuori terra ed uno interrato suddiviso in 4 beni di cui l'ultimo è costituito da 2 beni comuni non censibili, quali l'area esterna ed il locale caldaia. Il BENE 3 si tratta della tettoia a piano terra che insiste sull'area cortiva comune.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupata dall'esecutato.		

<b>Bene N° 4 - Ente comune</b>			
<b>Ubicazione:</b>	San Benedetto Po (MN) - Strada Argine Po Nord, 65		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Ente comune Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 3, Sub. 302, Categoria E - Fg. 3, Part. 3, Sub. 309, Categoria E		
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità risulta essere in discete condizioni.		
<b>Descrizione:</b>	Il compendio è un edificio a tre piani fuori terra ed uno interrato suddiviso in 4 beni di cui l'ultimo è costituito da 2 beni comuni non censibili, quali l'area esterna ed il locale caldaia. Il BENE 4, appunto, si tratta delle parti comuni, ovvero l'area cortiva esterna ed un locale caldaia.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupata dall'esecutato.		

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®