

## TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sodano Lorenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 42/2025 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali .....	5
Stato conservativo .....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia .....	14
Stima / Formazione lotti.....	15
Riserve e particolarità da segnalare .....	16
Riepilogo bando d'asta.....	18
<b>Lotto Unico</b> .....	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 42/2025 del R.G.E.....	23
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 107.000,00</b> .....	23

All'udienza del 25/02/2025, il sottoscritto Arch. Sodano Lorenzo, con studio in Via Don Enrico Tazzoli 30 - 46100 - Mantova (MN), email lorenzosodano@sodanorestauro.com, PEC lorenzo.sodano@archiworldpec.it, Tel. +393475525731, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Castel Goffredo (MN) - via Romania 16

L'immobile oggetto di perizia è un capannone a destinazione produttiva inserito nella zona industriale nella periferia di Castel Goffredo (MN), in via Romania 16.

L'immobile è stato realizzato nel 1994 contestualmente a due unità abitative speculari, poste in aderenza al lato Nord dello stesso. Le due unità residenziali sono escluse dalla perizia in oggetto.

L'accesso al capannone avviene attraverso un cancello carraio situato su via Romania. Tuttavia, l'ingresso alla proprietà non è diretto dalla strada pubblica, in quanto è necessario attraversare la proprietà residenziale adiacente, la residenza sopracitata appunto, di proprietà dei due soci della ditta debitrice (foglio 33, mappale 612).

L'immobile si conserva in discrete condizioni manutentive, sebbene siano riscontrabili alcuni lievi segni di degrado, dovuti dallo scorrere del tempo. Si possono individuare sia all'interno che all'esterno delle macchie di umidità.

Il capannone si sviluppa al piano terra per una superficie complessiva di circa 540 mq. L'edificio è diviso longitudinalmente in due aree. L'area posta a Nord, con accesso diretto alla residenza fg.33 mapp.612, è costituito da un ampio ambiente, due servizi igienici e una stanza di piccole dimensioni. Nell'area a Sud, anch'essa caratterizzata da un ampio ambiente, si collocano sette ambienti di media-piccola dimensioni, ripostigli. Le due aree sono internamente collegate tra loro da due porte e un portone. In aggiunta, esternamente il lato Ovest dell'edificio è coperto da una tettoia.

Il fabbricato è formato da una struttura portante e copertura in C.A. prefabbricato. Il pavimento è costituito da un getto di cemento in tutto in capannone. Si segnala che in un locale, al momento arredato da camera da letto, è stato applicato un pavimento in linoleum. I bagni hanno pavimento e rivestimenti in gres porcellanato e sono accessoriati di lavandino e wc.

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.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Castel Goffredo (MN) - via Romania 16

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

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

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

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

### CONFINI

Il capannone è censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Mantova (MN) fg. 33 map. 613 e confina:

- A Nord, mapp. 612 e 611.
- A Est, mapp. 535.
- A Sud, mapp. 515 e 779.
- A Ovest, mapp. 524

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Fabbricato produttivo	513,00 mq	541,20 mq	1	541,20 mq	0,00 m	
Cortile	398,60 mq	398,60 mq	0,18	71,75 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				612,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				612,95 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	613			C3						

### Corrispondenza catastale

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

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si conserva in discreta condizione manutentive, sebbene siano riscontrabili alcuni lievi segni di degrado, dovuti dallo scorrere del tempo. Si possono individuare sia all'interno che all'esterno delle macchie di umidità.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il capannone risulta collegato direttamente all'abitazione mediante una porta sul muro in comune. Tale porta andrà tamponata una volta acquistato.

Inoltre l'ingresso al capannone dalla strada avviene mediante il passaggio dal cortile dell'abitazione adiacente di proprietà dei due soci della ditta debitrice, questa costituisce una servitù di fatto.

Si riporta inoltre:

TRASCRIZIONE del 06/05/2004 presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Castiglione delle Stiviere al Registro Particolare 1772 e al Registro Generale 2761

Pubblico ufficiale ROSSI FABRIZIO Repertorio 38540 del 08/04/2004

ATTO TRA VIVI - PERMUTA DI SERVITU' E DIRITTI

L'atto riporta quanto segue:

Tra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e il medesimo Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nella loro qualità di unici soci amministratori della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, muniti degli occorrenti poteri in forza di statuto sociale;

premesso - che la parti in epigrafe in data 30.12.2002 hanno sottoscritto ?accordo privato? dal quale risulta:

- che la Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è proprietaria dell'unità urbana identificata al n.c.e.u. del comune di Castel

Goffredo (MN) con il fg. 33, mappale 611, categoria a/3, via Romania n. 20;

- che il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è proprietario dell'unità urbana identificata al n.c.e.u. del comune di Castel Goffredo (MN) con il fg. 33, mappale 612, categoria a/3, via Romania n. 18; - che la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è proprietaria dell'unità urbana identificata al n.c.e.u. del comune di Castel Goffredo (MN) con il fg. 33, mappale 613, categoria c/3, via Romania n. 16;

- che nel mappale 612 di proprietà del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* insistono gli scarichi fognari (biologiche) nei quali si immettono anche tutte le acque, bianche e nere, provenienti dall'immobile confinante mapp. 611 di proprietà della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* le cui spese ordinarie e straordinarie sono a carico di entrambe le parti per la giusta meta' ;

- che sulla recinzione del mapp. 612 di proprietà del Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sono posizionati ed infissi il contatore enel e arcalgas, entrambi intestati alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che è autorizzata ad effettuare tutte le riparazioni di manutenzione ordinarie e straordinarie con l'obbligo di ripristinare la recinzione nello stato in cui si trovava;

- il pozzetto telecom che serve ad entrambe le parti è posizionato nel mappale 611 di proprietà della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- che le parti attingono l'acqua dal pozzo (pozzo costruito a spese della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) che insiste sul mappale n. 611 di proprietà della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, mentre il motorino dell'acqua con l'impianto (autoclave) è ubicato all'interno della proprietà del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- che il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha concesso alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il permesso di costruire, a sua cura a spese, un garage con muro sul confine della proprietà del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con tutti gli oneri per l'ottenimento delle autorizzazioni e convenzioni a carico della stessa signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

tutto ciò premesso convengono e stipulano quanto segue

1)le premesse fanno parte integrante del presente atto.

2)le parti, ogni eccezione rimossa, confermano e stabiliscono che l'immobile distinto al mapp. 611 fg.33 nceu del comune di Castel Goffredo di proprietà della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha il diritto perpetuo di immettere tutte le acque, bianche e nere, negli scarichi fognari (biologiche) che insistono nel mapp. 612 fg.33 nceu del comune di Castel Goffredo di proprietà del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

3) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietario dell'immobile di cui al mappale 612 e la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria del mappale 613 del fg.33, hanno diritto perpetuo per sé e per i loro aventi causa, di attingere l'acqua dal pozzo che insiste sul mapp. 611 fg.33;

4)la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna, a proprie spese, entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente atto, ad installare nell'immobile 611 un proprio motorino e relativo impianto (autoclave), in modo che le parti possano attingere autonomamente l'acqua dal pozzo. le eventuali spese di manutenzione ordinaria e straordinaria relative al pozzo sono a carico in parti uguali di tutte le proprietà.

5)il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in nome proprio e dei suoi aventi causa, concede il diritto alla proprietaria del mappale n. 611 e suoi aventi causa di lasciare infissi, sul muro di cinta di pertinenza dell'immobile di cui al mapp. 612 i contatori dell'enenel e gas destinati all'utilizzo del predetto mapp. 611 e autorizza la stessa signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e suoi aventi causa ad effettuare a proprie spese tutte le riparazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria con l'obbligo di ripristino della recinzione dello stato in cui si trovava prima degli interventi. tutte le spese, naturalmente, saranno a carico della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

6)la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, concede alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in conformità delle norme tecniche di attuazione del regolamento edilizio vigente del comune di Castel Goffredo, il diritto di costruire sul proprio lotto mapp. 611 fg.33, in aderenza al confine, con il lotto di terreno di sua proprietà individuato con mapp. 613 del fg.33 per una larghezza di circa mt 9,50, così come indicato in colore arancio nella planimetria che trovasi allegata all'unito titolo sotto la lettera ?a? e che fa parte integrante del presente accordo, un'autorimessa in muratura dall'altezza da terra di mt. 3,10 sormontata da un muro perimetrale a protezione della copertura a terrazza dell'altezza di mt.1,80, per un'altezza totale di mt. 4,90.

7)la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* concede alla società' \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il diritto di costruire in confine con il lotto di sua proprietà di cui al mapp. 613 del fg. 33 per la stessa larghezza di mt. 9,50 e per la stessa altezza di mt. 4,90 in aderenza all'erigendo fabbricato di cui al punto precedente.

8)ciascuna delle parti si assume le spese e gli oneri necessari all'ottenimento delle rispettive autorizzazioni e



convenzioni per la costruzione dei fabbricati di cui sopra.

9) la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente atto deve eliminare, a propria cura e spese, l'accesso, costituito da una porta, che collega il mappale 611 al mappale 613. Tutte le spese inerenti all'opera in muratura ed accessorie sono a carico della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

10) insistendo sul mappale 611 un pozzetto per l'allacciamento all'acquedotto predisposto per servire i mappali 611, 612 e 613 la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in nome proprio e dei suoi aventi causa, concede il diritto ai proprietari dei mappali 612 e 613 ed ai suoi aventi causa all'utilizzo del suddetto pozzetto in caso di allacciamento all'acquedotto.

11) sempre entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del presente accordo, la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbliga, a propria cura e spese, a spostare la rete attualmente insistente sul mappale 613 e riportarla sul giusto confine tra i due mappali 611 e 613.

12) la presente scrittura annulla e sostituisce qualsiasi altra convenzione anche verbale eventualmente stipulata fra le parti.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione capannone: Est-Sud-Ovest.

Struttura portante in travi e pilastri in C.A. prefabbricato, fondazioni in plinti e pareti di tamponamento realizzati con pannelli orizzontali. Copertura in cupolini in fibrocemento ondulato.

Pavimentazione interna: pavimento in cemento e linoleum;

Pareti: intonacate e tinteggiate di bianco;

Infissi: infissi in alluminio;

Impianto elettrico: eseguito sottotraccia con scatole a incasso, adeguato alle norme;

Impianto idrico-sanitario: presente nei soli due bagni, acqua calda mediante boiler elettrici;

Impianto di riscaldamento: non presente.

Terreno esclusivo: in getto di cemento, porzione ovest coperta mediante tettoia;

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato e utilizzato dal proprietario \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e relativi operai.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		compravendita			
Dal 01/07/1992 al 06/02/2003	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo Bertolucci	05/06/1992	5656	1649
		Trascrizione			

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio provinciale di pubblicità immobiliare di Castiglione delle Stiviere	01/07/1992	2201	1470
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 06/02/2003 al 04/08/2010	**** Omissis ****	<b>mutamento di denominazione o ragione sociale</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Araldi Omero	14/01/2003	63319	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio provinciale di pubblicità immobiliare di Castiglione delle Stiviere	06/02/2003	598	339
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2010 al 11/09/2025	**** Omissis ****	<b>mutamento di denominazione o ragione sociale</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Araldi Omero	04/08/2010	74382	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 19/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da a garanzia di mutuo  
Iscritto a Uffici di pubblicità immobiliare di Castiglione delle Stiviere il 19/09/2007  
Reg. gen. 5457 - Reg. part. 1497  
Importo: € 396.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: - In data 18 aprile 2012 al n. 238 di restrizione di beni
- **Ipoteca** derivante da della Ricossione ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a uffici di Pubblicità Immobiliare di Castiglione delle Stiviere il 21/11/2019  
Reg. gen. 5410 - Reg. part. 820  
Importo: € 214.273,52  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca** derivante da della Riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Castiglione delle Stiviere il 15/12/2021  
Reg. gen. 6365 - Reg. part. 979  
Importo: € 435.483,90  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Castiglione delle Stiviere il 19/02/2025  
Reg. gen. 689 - Reg. part. 488  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **NORMATIVA URBANISTICA**

Ai sensi dell'art. 19 del Piano delle Regole del PGT del Comune di Castel Goffredo, all'interno dell'Ambito Consolidato per Attività Produttive ACP1 è ammessa, in via eccezionale, la realizzazione di residenze esclusivamente connesse e funzionali all'attività produttiva, destinate ai titolari, ai direttori o ai custodi delle imprese insediate.

In tale contesto, il fabbricato produttivo e l'unità residenziale di pertinenza sono stati realizzati in forma pressoché contestuale, al fine di garantire la possibilità di residenza agli stessi titolari dell'impresa, in prossimità del capannone. Allo stato attuale, la proprietà dell'unità abitativa risulta intestata ai due soci della società debitrice, la quale mantiene la titolarità del capannone.

Si evidenzia, inoltre, che le concessioni edilizie rilasciate nel 1994 per il capannone e per la residenza, pur riportando il medesimo numero di protocollo, risultano distinte e autonome sotto il profilo formale e cronologico, come risulta dalla documentazione agli atti, presentando date differenti di rilascio.

Dal PGT emerge che l'edificio è inserito all'interno dell'area TESSUTO CONSOLIDATO: AMBITI CONSOLIDATI PRODUTTIVI 1 (Piano delle regole Elaborato PdR 1b), soggetto all'art. 18 e 19 (Piano delle regole Elaborato PdR 0).

(si consiglia la consultazione degli elaborati per la visione integrale dei testi con le tabelle).

#### Articolo 18 – Ambiti consolidati per attività produttive e commerciali ACP e loro norme comuni

Per Ambiti Consolidati Produttivi ACP si intendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate a prevalente uso produttivo (grande e piccola industria, artigianato) o commerciale/terziario che sono diverse dagli Ambiti di Antica Formazione (AAF) e dagli Ambiti Consolidati Residenziali (ACR).

Il PGT individua quattro sottoambiti:

- ACP1 – Ambiti consolidati per attività produttive: si tratta prevalentemente delle ex zone D1, D2, D6 per attività produttive, anche derivanti dalla pianificazione attuativa del precedente strumento urbanistico;
- ACP2 – Ambiti consolidati per attività commerciali: si tratta delle ex zone D3 per attività commerciali e terziarie, anche derivanti dalla pianificazione attuativa del precedente strumento urbanistico;
- ACP3 – Ambiti consolidati produttivi per attività impropriamente localizzate nel centro edificato del capoluogo (ACP3 urbano corrispondenti alle ex zone D4) oppure per attività localizzate in ambito extraurbano (ACP3 extraurbano corrispondenti alle ex zone D5);
- ACP4 – Ambiti consolidati per attività produttive derivanti dalle varianti di “Sportello Unico”. Le norme comuni ai vari ACP sono riportate di seguito.

Le norme comuni ai vari ACP sono riportate di seguito.

##### a) Distanze ed allineamenti

Valgono le norme generali sulle distanze (tra edifici e dai confini) riportate all'art. 5 e quelle specifiche indicate in ogni singolo ambito. Nel tessuto urbano consolidato si possono presentare, tuttavia, casi particolari in cui il rispetto delle distanze di cui sopra può essere parzialmente derogato. Ciò può avvenire esclusivamente nelle zone in cui l'edificazione è avvenuta prima della disciplina urbanistica del primo PRG (approvato definitivamente nell'anno 1985). In queste zone, fatte salve specifiche esigenze connesse a problemi di viabilità su gomma e ciclabile e fatti salvi i vincoli di inedificabilità previsti nella tavola “DdP4 Carta dei Vincoli” e meglio riportati anche nelle tavole del Piano delle Regole, è consentito:

- in caso di demolizione e ricostruzione anche parziale (con conservazione della sagoma e del volume), mantenere completamente l'impronta (posizione, pianta e prospetti) e l'allineamento dell'edificio preesistente;
- nelle nuove costruzioni, non derivanti da demolizione, mantenere il solo allineamento con gli edifici strettamente limitrofi/adiacenti;
- nelle ricostruzioni mantenere il solo allineamento e con l'edificio preesistente alla demolizione.

Nei casi in cui il singolo lotto non ancora edificato derivi da uno strumento urbanistico attuativo non più riconosciuto come tale dal PGT, è possibile proporre l'utilizzo delle distanze originariamente previste nella pianificazione attuativa solo se l'intervento risulta coerente con l'organizzazione morfologico-insediativa del contesto edificato limitrofo esistente. I progetti che intendono utilizzare queste deroghe sono sempre sottoposti al parere vincolante sia della Commissione Comunale di Edilizia sia della Commissione per il Paesaggio: pertanto essi devono essere corredati da elaborati grafici e/o fotografici atti ad evidenziare la situazione preesistente dell'intorno in cui si colloca l'intervento e simulazioni grafiche o fotografiche atte a mostrare percettivamente l'effetto della nuova costruzione sul contesto adiacente, con gli eventuali accorgimenti adottati per garantire un adeguato ed armonioso inserimento nel tessuto urbano circostante. Le ricostruzioni senza conservazione della sagoma e/o del volume e gli ampliamenti sostanziali (aumento del numero di piani e/o aumento dell'altezza in gronda superiore a 1,00 m) sono sempre considerati come nuova costruzione e pertanto sono soggetti al rispetto del limite delle distanze (tra fabbricati e dai confini) per le nuove costruzioni e per le pareti finestrate di cui al D.M. 1444/1968. Il Comune, per quanto attiene alle distanze delle costruzioni dalle strade pubbliche e dalle aree pubbliche o di proprietà comunale, non può concedere deroghe diverse da quelle stabilite nel presente paragrafo. E' consentita l'edificazione a schiera se gli edifici sono destinati alla stessa ditta o ad attività fra di loro compatibili sotto il profilo della sicurezza e della salubrità.

#### b) Superficie drenante

E' fatto obbligo che l'area di pertinenza dei fabbricati (equivalente all'area scoperta) dei singoli lotti sia drenante per almeno il 20% della superficie totale. E' prevista la possibilità di ridurre la superficie drenante fino ad un minimo del 10% dell'area di pertinenza a condizione che il progetto preveda la realizzazione di opportune vasche di laminazione all'interno del lotto (sulla cui efficacia e ammissibilità l'Ufficio Tecnico Comunale esprimerà un parere vincolante all'atto della presentazione del progetto) oppure che l'intervento sia collocato in un ambito in cui la pianificazione attuativa aveva comportato la realizzazione di una vasca di laminazione centralizzata e che la vasca sia stata realizzata e ceduta al Comune.

#### c) Residenze dei titolari

E' possibile prevedere le abitazioni dei titolari, dei direttori delle ditte o dei custodi per un volume massimo pari a 1200 mc, al massimo realizzando n. 3 unità immobiliari distinte a destinazione residenziale, rispettando il rapporto di copertura massimo e le seguenti proporzioni:

- fino a 500 mq di SLP di attività produttiva: n. 1 abitazione per un volume massimo di 400 mc;
- fino a 1000 mq di SLP di attività produttiva: n. 2 abitazioni per un volume massimo di 800 mc;
- oltre 1000 mq di SLP di attività produttiva: n. 3 abitazioni per un volume massimo di 1200 mc.

La volumetria utilizzata ai fini residenziali si intende da decurtare dalla volumetria complessiva del lotto. Negli ACP3 urbani la presente disposizione non si applica. Negli ACP3 extraurbani la presente disposizione è limitata a due sole abitazioni per un volume massimo di 800 mc. L'edificazione della residenza non può essere assentita in ogni caso prima della realizzazione dell'insediamento produttivo, l'agibilità degli spazi residenziali può essere rilasciata/dichiarata solo contestualmente o successivamente alla dichiarazione di agibilità dell'intero complesso produttivo. Le unità immobiliari ad uso residenziale sono sottoposte alla corresponsione del contributo di costruzione come "residenza" nel caso in cui siano destinate ai titolari della ditta mentre sono sottoposte alla corresponsione del contributo di costruzione come "attività produttiva" nel caso in cui siano destinate ad ospitare il direttore o il custode, con possibilità costante per il Comune di richiedere il conguaglio del contributo di costruzione nel caso di cambio di utilizzo. Per tutti gli interventi di nuova costruzione, recupero, ristrutturazione o cambio di destinazione d'uso che prevedano la formazione di unità residenziali per i titolari è fatto obbligo di prevedere la formazione di almeno un garage chiuso e coperto per unità immobiliare, con superficie minima di mq. 15,00, fisicamente adatto allo scopo. Sono tassativamente vietati i box in lamiera.

#### d) Volumi accessori e cabine elettriche

E' ammessa l'edificazione in confine fra privati di cabine elettriche e il posizionamento di impianti tecnologici (depurazione, trattamento aria, climatizzazione, evacuazione fumi, centrali termiche, ecc.) e di tettoie per il ricovero dei veicoli previa stipula di convenzione tra privati, ad eccezione delle cabine elettriche per le quali non è richiesta la convenzione se di altezza non superiore a ml 3,00. Lungo i confini con le aree pubbliche le cabine elettriche (di altezza non superiore a ml 3,00) devono osservare una distanza minima pari a ml 1,00 in assenza di marciapiede o banchina di larghezza minima pari a ml 1,00 e di ml 0,60 in presenza di marciapiede o banchina di larghezza minima pari a ml 1,00 mentre gli impianti tecnologici e le tettoie per il ricovero dei veicoli devono osservare una distanza di almeno ml 5,00. Sono tassativamente vietati i box in lamiera se il materiale non è qualificato architettonicamente. Nelle aree pertinenziali delle singole unità immobiliari con funzione residenziale è ammesso il posizionamento di un solo manufatto monoblocco per ogni unità immobiliare come indicato al paragrafo "e) Volumi accessori" dell'art. 13.

#### e) Strutture precarie e temporanee

Possono essere autorizzate in area fondiaria strutture precarie a condizione che:

- siano esclusivamente accessorie alle attività principali;
- siano motivate da esigenze contingibili; - siano realizzate con strutture componibili e facilmente smontabili;
- generino una valutazione di impatto paesistico accettabile;
- siano temporanee con durata massima pari a 12 mesi.

Queste strutture, solo se precarie e temporanee e quindi solo se rispettose di tutte le condizioni sopra indicate, possono derogare le norme sulle distanze anche dalle strade pubbliche comunali, vicinali e provinciali (in questo caso su autorizzazione o nulla osta provinciale) previo esame vincolante da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, per quanto attiene alla soluzione edilizia proposta ed al suo impatto paesistico, e della Polizia Locale per quanto attiene all'impatto sulla visibilità e sulla sicurezza per la viabilità veicolare e ciclopeditone. Sono in

ogni caso fatti salvi i diritti di terzi. Trascorso il termine dei 12 mesi, prorogabile al massimo di ulteriori 6 mesi con congrua motivazione da parte del richiedente, dette strutture devono essere rimosse per non incorrere nelle violazioni derivanti dalla realizzazione di strutture in assenza di titolo edilizio.

f) Standard pertinenziali e parcheggi

Qualora vengano insediate destinazioni d'uso ammissibili di tipo commerciale/terziario, diverse dalla residenza e dal produttivo e indipendentemente dal particolare ambito, è da prevedere una dotazione di aree aggiuntive a parcheggio e verde secondo quanto indicato nella specifica tabella contenuta nell'art. 75. Le aree aggiuntive di cui sopra sono necessarie per permettere l'insediamento delle funzioni consentite, diverse dalla residenza e dal produttivo, che si ritiene generino un maggior carico urbanistico: esse devono essere reperite all'interno dell'area fondiaria privata e pertanto non devono essere necessariamente cedute al Comune, pur rimanendo con destinazione ad uso pubblico finché permane l'attività. E' consentita la monetizzazione della sola quota a verde, previo accordo con l'Amministrazione Comunale in fase di rilascio del titolo edilizio. Dalle aree pertinenziali calcolate e relative alle DU2-DU3-DU4-DU5 è consentito scorporare al massimo il 50% delle aree già cedute in fase di pianificazione attuativa relativamente ai soli ambiti indicati nel successivo paragrafo g), nella proporzione generata dal singolo lotto di intervento in rapporto al totale del comparto. Per le destinazioni d'uso di tipo prettamente produttivo (DU3) è da prevedere una dotazione di aree pertinenziali a parcheggio interne al lotto pari all'8% dell'area fondiaria complessiva del lotto oggetto di intervento, con la possibilità di scorporare dal calcolo al massimo il 50% della superficie delle aree destinate a parcheggio già cedute in fase di pianificazione attuativa e generate dal singolo lotto di intervento in rapporto al totale del comparto.

g) Oneri di urbanizzazione

Per i soli ambiti produttivi e/o commerciali sottoposti a pianificazione attuativa nella vigenza del precedente strumento urbanistico generale, il PGT prevede di proseguire nell'esenzione dagli oneri di urbanizzazione primaria. Nel dettaglio si tratta dei seguenti comparti:

(Tabella mancante)

h) Impatto paesistico

Tutti gli interventi che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto e devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico, mediante la procedura di cui all'art. 68. Il PGT comprende la tavola "DdP5 Carta del Paesaggio e della sensibilità paesistica" nella quale è contenuta e predeterminata la "classe di sensibilità del sito" anche degli ambiti ACP.

i) Zone ex PIP o convenzionate

Le aree derivanti dai piani per gli insediamenti produttivi (PIP) o dai piani attuativi comunque convenzionati vengono inserite in ACP e quindi dal punto di vista urbanistico ed edilizio seguono la disciplina del Piano delle Regole. Restano tuttavia valide fino alla loro naturale scadenza le previsioni ed i vincoli contenuti nelle originarie convenzioni, come registrate e trascritte, fatte salve le eventuali successive modificazioni approvate dal Comune in base alle vigenti normative.

Articolo 19 – Ambiti consolidati per attività produttive ACP1

Si tratta degli ambiti del tessuto urbano consolidato destinati all'insediamento di attività artigianali e industriali nel capoluogo. Essi ricomprendono prevalentemente le ex zone D1, D2 e D6 di completamento ma anche derivanti dalla pianificazione attuativa del precedente strumento urbanistico.

Gli interventi prioritari in questo ambito riguardano il consolidamento delle funzioni già insediate, in particolare l'artigianato, l'industria ed i servizi industriali con una limitata possibilità di insediamento di funzioni commerciali/terziarie lungo gli assi principali della viabilità così come di seguito specificato. Per quanto attiene alle norme comuni, si rinvia alle indicazioni e prescrizioni contenute nell'art. 18 – Ambiti consolidati per attività produttive e commerciali/terziarie ACP e loro norme comuni.

Le funzioni insediabili a titolo esemplificativo e non esaustivo sono le seguenti:

- a) Attività artigianali, di produzione o di servizio, e industriali purché ambientalmente compatibili, servizi industriali e per i lavoratori;
- b) Ingrosso e spaccio aziendale;
- c) Residenza, limitatamente ai titolari, ai direttori delle ditte o ai custodi;



d) Servizi per il ristoro purché tali nuovi servizi siano pertinenti alle attività produttive o di servizio insediate o da insediare, da valutarsi da parte della Commissione Comunale di Edilizia, dall'ASL e dall'ARPA, nel rispetto del regolamento comunale sui pubblici esercizi;

e) Attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

Gli indici urbanistici previsti sono i seguenti:

- D come da norme generali sulle distanze (art. 5 e art. 18) oppure come da planivolumetrico del comparto di lottizzazione approvato (se approvato a far data dall'anno 1995)
- if 4,00 mc/mq comprendente la quota da destinarsi alla residenza
- Rc max 60%
- H max 12,00 ml ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti tecnologici come sotto indicato
- Slm 1.000 mq (3.000 mq per le attività industriali DU3-b)

I volumi tecnici inseriti sulla sommità del fabbricato e facenti parte integrante del corpo edilizio del fabbricato (per l'installazione di carri-ponte, di impianti di trattamento aria, di impianti di aspirazione, di speciali impianti produttivi senza l'accessibilità alle persone ed altre tipologie analoghe) non concorrono alla definizione dell'altezza massima e della volumetria purché siano ricompresi in ogni punto nel limite massimo di 3,00 ml e purché la loro estensione superficiale sia dimostrata e proporzionata rispetto al complesso edilizio.

Gli impianti tecnologici collocati sulla sommità del fabbricato, ma non inseriti in volumi tecnici edilizi e quindi aperti e scoperti, non concorrono alla definizione dell'altezza massima e della volumetria purché siano ricompresi in ogni punto nel limite massimo di 3,00 ml. Nel caso di compresenza di impianti tecnologici collocati al di sopra di volumi tecnici, l'altezza massima consentita complessiva è pari a 4,50 ml.

Nel caso di insediamenti su lotti contigui e adiacenti che concorrono alla formazione di un polo produttivo di superficie fondiaria pari o superiore a 10.000 mq, è ammessa un'altezza massima dei fabbricati fino a 16,00 ml ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti tecnologici come sopra definiti. Gli impianti tecnologici speciali non inseriti nei corpi edilizi del fabbricato (silos, tralicci, serbatoi, torri evaporative, ecc.) possono avere un'altezza massima pari a 20,00 ml dalla quota del terreno con distanza dai confini come da norme generali sulle distanze e previa valutazione dell'impatto paesistico dell'intervento.

Il trasferimento dei diritti edificatori può comportare un aumento massimo pari al 20% dell'indice fondiario di zona assegnato al fondo dal PGT, può avvenire fra i soli fondi inseriti negli ACP2 e con le ulteriori limitazioni e prescrizioni indicate all'art. 8. Nel caso di area sovra satura (per la presenza di fabbricati preesistenti molto voluminosi) il trasferimento dei diritti edificatori non può essere cumulato, se non per il solo raggiungimento dell'aumento massimo del 20% dell'indice fondiario di zona assegnato al fondo dal PGT.

Il dettaglio delle destinazioni d'uso sulle aree fondiarie, ammesse e non ammesse, è il seguente:  
(Tabella mancante)

Nella cartografia del Piano delle Regole sono previste alcune "fasce" collocate in fregio alla viabilità principale del centro edificato del capoluogo all'interno delle quali è consentito l'insediamento di destinazioni d'uso di tipo commerciale/terziario, come indicate nella tabella sopra riportata con la speciale dicitura "ad eccezione delle sole zone individuate nella tavola PdR 3b e con limitazioni". Per la corretta individuazione dei soli fabbricati esistenti, o di parti di essi, da considerare interamente inseriti o meno all'interno delle fasce si utilizza una tolleranza di ml 15,00 oltre la quale i fabbricati esistenti oggetto di cambio d'uso devono essere compartimentati e quindi non possono essere oggetto di cambio d'uso.

Le limitazioni previste e cogenti sono le seguenti:

-le attività di commercio in sede fissa possono comprendere solo la categoria merceologica "Non alimentare" e pertanto sono categoricamente escluse la categoria "Alimentare" e la categoria "Mista", come definite all'art. 69-70 del Titolo XI;

-per ciascun insediamento di tipo commerciale/terziario è obbligatorio il reperimento delle aree aggiuntive a parcheggio e verde (aree pertinenziali) all'interno del lotto fondiario come indicato nella tabella contenuta nell'art. 75;

-fatte salve le previsioni generali in materia di valutazione dell'impatto paesistico, l'insediamento delle destinazioni d'uso di tipo commerciale/terziario costituisce una speciale categoria di cambio d'uso ed è ammesso solo mediante il rilascio del Permesso di Costruire, anche se non comportante l'esecuzione di opere edilizie;

-nell'istruttoria per il rilascio del Permesso di Costruire è necessario il parere vincolante del Comune in merito ai seguenti aspetti:

- verifica dell'accessibilità e dell'impatto sulla sicurezza per la viabilità veicolare e ciclopeditone, valutato anche dalla Polizia Locale;
  - accertamento della compatibilità igienico-sanitaria ed ambientale con le attività adiacenti e nell'intorno fino a 100 m, valutata se ritenuto necessario dall'Ufficio Tecnico Comunale anche dall'ASL e/o dall'ARPA;
  - il cambio d'uso è sempre oneroso in quanto incide sul carico urbanistico e comporta in ogni caso il versamento del contributo di concessione (costo di costruzione e oneri di urbanizzazione) come indicato all'art. 7, nelle modalità indicate di seguito:
  - nel caso di nuova costruzione o ampliamento è prescritto il versamento dell'intero contributo di concessione, come per le normali attività commerciali/terziarie, utilizzando le tabelle vigenti degli oneri di urbanizzazione e con la percentuale annualmente stabilita dal Comune per quanto riguarda il costo documentato di costruzione;
  - nel caso di ristrutturazione di fabbricati esistenti, con cambio d'uso, è prescritto il versamento del contributo di concessione applicando la percentuale (normalmente il 50%) per gli oneri di urbanizzazione commerciali/terziari vigenti e la percentuale annualmente stabilita dal Comune per quanto riguarda il costo documentato di costruzione riferito ai lavori di ristrutturazione;
  - nel caso di cambio d'uso senza opere o con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, è prescritto il versamento del contributo di concessione come segue: per gli oneri di urbanizzazione deve essere calcolato il conguaglio rispetto alla destinazione d'uso precedente oppure ex novo se la destinazione precedente comportava gratuità oppure se è antecedente al 1967; per il contributo sul costo di costruzione deve essere utilizzata la percentuale annualmente stabilita dal Comune da applicarsi al costo documentato di costruzione riferito ai lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria con un minimo pari al costo "standard" stabilito annualmente dal Comune da applicarsi all'intera SLP dell'immobile per il quale vi è cambio d'uso.
- Per quanto attiene alle funzioni prettamente commerciali (commercio in sede fissa) sono vincolanti le indicazioni e le prescrizioni contenute nella tavola PdR 3b sulle possibilità e sulle modalità di insediamento delle MSV, GSV, CC. E' fatto inoltre salvo il rispetto dei criteri di urbanistica commerciale contenuti nel Titolo XI.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalla ricerca effettuata agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Goffredo, sono state trovate le seguenti pratiche edilizie e autorizzazioni urbanistiche riguardanti l'immobile in oggetto:

- Concessione edilizia P.E. 63/1994 prot.; Progetto in variante residenza 63/94-1; Progetto in variante capannone 63/94-2; Abitabilità abitazioni 07/02/1997 e Agibilità Capannone del 14/03/1997.
- Cila in sanatoria P.E. 64/2024 prot. 5155.

## Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Castel Goffredo (MN) - via Romania 16  
L'immobile oggetto di perizia è un capannone a destinazione produttiva inserito nella zona industriale nella periferia di Castel Goffredo (MN), in via Romania 16. L'immobile è stato realizzato nel 1994 contestualmente a due unità abitative speculari, poste in aderenza al lato Nord dello stesso. Le due unità residenziali sono escluse dalla perizia in oggetto. L'accesso al capannone avviene attraverso un cancello carraio situato su via Romania. Tuttavia, l'ingresso alla proprietà non è diretto dalla strada pubblica, in quanto è necessario attraversare la proprietà residenziale adiacente, la residenza sopracitata appunto, di proprietà dei due soci della ditta debitrice (foglio 33, mappale 612). L'immobile si conserva in discrete condizioni manutentive, sebbene siano riscontrabili alcuni lievi segni di degrado, dovuti dallo scorrere del tempo. Si possono individuare sia all'interno che all'esterno delle macchie di umidità. Il capannone si sviluppa al piano terra per una superficie complessiva di circa 540 mq. L'edificio è diviso longitudinalmente in due aree. L'area posta a Nord, con accesso diretto alla residenza fg.33 mapp.612, è costituito da un ampio ambiente, due servizi igienici e una stanza di piccole dimensioni. Nell'area a Sud, anch'essa caratterizzata da un ampio ambiente, si collocano sette ambienti di media-piccola dimensioni, ripostigli. Le due aree sono internamente collegate tra loro da due porte e un portone. In aggiunta, esternamente il lato Ovest dell'edificio è coperto da una tettoia. Il fabbricato è formato da una struttura portante e copertura in C.A. prefabbricato. Il pavimento è costituito da un getto di cemento in tutto in capannone. Si segnala che in un locale, al momento arredato da camera da letto, è stato applicato un pavimento in linoleum. I bagni hanno pavimento e rivestimenti in gres porcellanato e sono accessoriati di lavandino e wc.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 613, Categoria C3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 153.237,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Capannone Castel Goffredo (MN) - via Romania 16	612,95 mq	250,00 €/mq	€ 153.237,50	100,00%	€ 153.237,50
Valore di stima:					€ 153.237,50

Valore di stima: € 153.237,50

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento dovuto all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.	10,00	%
Deprezzamento per interclusione tra più proprietà	20,00	%

**Valore finale di stima: € 107.000,00**

Secondo quanto accertato mediante l'indagine peritale si ritiene che al valore di stima dovranno essere applicati adeguamenti e correzioni:

- Deprezzamento del 10% dovuto all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.
- Deprezzamento del 20% per interclusione tra più proprietà.

E' in vendita la quota pari al 100% dell'immobile, per un probabile valore di stima finale, prudenziale, di 107.266,25 €, arrotondato a 107.000,00 €.

La stima è stata eseguita con metodo sintetico - comparativo tenendo conto di ubicazione, consistenza, vetustà e stato di conservazione e manutenzione, sussistenza di eventuali vincoli o servitù attive o passive, contratti di locazione (se presenti), regolarità edilizia, destinazione urbanistica, nonché della commerciabilità ricercando i valori di mercato di beni simili a quelli oggetto di stima posti nel medesimo comune o in comuni limitrofi.

Sono stati inoltre consultati, quali fonti d'informazione atte a fornire indicazioni di larga massima, la Banca Dati Quotazioni Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate Provincia di Mantova e il servizio on line dell'Agenzia delle Entrate di "Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati".

### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il contenuto della perizia risulta prodotto con carattere orientativo e prudenziale per il mero adempimento dello scopo di stima, in ragione della normativa vigente, risultando di conseguenza possibili modificazioni.

Si precisa che è stato svolto un sopralluogo di tipo ricognitivo, che non ha comportato lo svolgimento di indagini diagnostiche di alcun tipo e/o verifiche di carattere invasivo di qualunque genere, che potessero alterare lo stato dei luoghi, che non ha reso possibile determinare il buon funzionamento e lo stato manutentivo di scarichi, utenze, strutture, coperture, presenza materiali nocivi e pericolosi, ecc..; di conseguenza lo scrivente si solleva da ogni responsabilità sulla presenza e/o futura comparsa di vizi e difetti non riscontrabili in sopralluogo di tipo visivo.

Il compendio oggetto della presente esecuzione immobiliare viene posto in vendita a corpo e non a misura, senza la rideterminazione dei confini, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come vista e gradita dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie.

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

Mantova, li 18/11/2025

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Sodano Lorenzo

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 0 Foto - fotografie (Aggiornamento al 05/09/2025)
- ✓ N° 0 Visure e schede catastali - visura (Aggiornamento al 10/09/2025)
- ✓ N° 0 Visure e schede catastali - visura storica (Aggiornamento al 11/09/2025)
- ✓ N° 0 Planimetrie catastali - visura planimetrica (Aggiornamento al 27/08/2025)
- ✓ N° 0 Estratti di mappa - mappa catastale (Aggiornamento al 10/09/2025)
- ✓ N° 0 Altri allegati - concessione edilizia 63/1994 (Aggiornamento al 28/08/2025)
- ✓ N° 0 Altri allegati - variante 63/1994 1 (Aggiornamento al 28/08/2025)
- ✓ N° 0 Altri allegati - variante 63/1994 2 (Aggiornamento al 28/08/2025)
- ✓ N° 0 Altri allegati - fine lavori 1997 (Aggiornamento al 28/08/2025)
- ✓ N° 0 Altri allegati - fine lavori 1997 (Aggiornamento al 28/08/2025)
- ✓ N° 0 Altri allegati - cila in sanatoria 64/2024 (Aggiornamento al 28/08/2025)
- ✓ N° 0 Altri allegati - ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 11/09/2025)
- ✓ Altri allegati - check list
- ✓ Altri allegati - dati catastali
- ✓ Altri allegati - descrizione lotto
- ✓ Altri allegati - perizia privacy

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Castel Goffredo (MN) - via Romania 16

L'immobile oggetto di perizia è un capannone a destinazione produttiva inserito nella zona industriale nella periferia di Castel Goffredo (MN), in via Romania 16. L'immobile è stato realizzato nel 1994 contestualmente a due unità abitative speculari, poste in aderenza al lato Nord dello stesso. Le due unità residenziali sono escluse dalla perizia in oggetto. L'accesso al capannone avviene attraverso un cancello carraio situato su via Romania. Tuttavia, l'ingresso alla proprietà non è diretto dalla strada pubblica, in quanto è necessario attraversare la proprietà residenziale adiacente, la residenza sopracitata appunto, di proprietà dei due soci della ditta debitrice (foglio 33, mappale 612). L'immobile si conserva in discrete condizioni manutentive, sebbene siano riscontrabili alcuni lievi segni di degrado, dovuti dallo scorrere del tempo. Si possono individuare sia all'interno che all'esterno delle macchie di umidità. Il capannone si sviluppa al piano terra per una superficie complessiva di circa 540 mq. L'edificio è diviso longitudinalmente in due aree. L'area posta a Nord, con accesso diretto alla residenza fg.33 mapp.612, è costituito da un ampio ambiente, due servizi igienici e una stanza di piccole dimensioni. Nell'area a Sud, anch'essa caratterizzata da un ampio ambiente, si collocano sette ambienti di media-piccola dimensioni, ripostigli. Le due aree sono internamente collegate tra loro da due porte e un portone. In aggiunta, esternamente il lato Ovest dell'edificio è coperto da una tettoia. Il fabbricato è formato da una struttura portante e copertura in C.A. prefabbricato. Il pavimento è costituito da un getto di cemento in tutto il capannone. Si segnala che in un locale, al momento arredato da camera da letto, è stato applicato un pavimento in linoleum. I bagni hanno pavimento e rivestimenti in gres porcellanato e sono accessoriati di lavandino e wc.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 613, Categoria C3

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

Destinazione urbanistica: Ai sensi dell'art. 19 del Piano delle Regole del PGT del Comune di Castel Goffredo, all'interno dell'Ambito Consolidato per Attività Produttive ACP1 è ammessa, in via eccezionale, la realizzazione di residenze esclusivamente connesse e funzionali all'attività produttiva, destinate ai titolari, ai direttori o ai custodi delle imprese insediate. In tale contesto, il fabbricato produttivo e l'unità residenziale di pertinenza sono stati realizzati in forma pressoché contestuale, al fine di garantire la possibilità di residenza agli stessi titolari dell'impresa, in prossimità del capannone. Allo stato attuale, la proprietà dell'unità abitativa risulta intestata ai due soci della società debitrice, la quale mantiene la titolarità del capannone. Si evidenzia, inoltre, che le concessioni edilizie rilasciate nel 1994 per il capannone e per la residenza, pur riportando il medesimo numero di protocollo, risultano distinte e autonome sotto il profilo formale e cronologico, come risulta dalla documentazione agli atti, presentando date differenti di rilascio. Dal PGT emerge che l'edificio è inserito all'interno dell'area TESSUTO CONSOLIDATO: AMBITI CONSOLIDATI PRODUTTIVI 1 (Piano delle regole Elaborato PdR 1b), soggetto all'art. 18 e 19 (Piano delle regole Elaborato PdR 0). (si consiglia la consultazione degli elaborati per la visione integrale dei testi con le tabelle). Articolo 18 – Ambiti consolidati per attività produttive e commerciali ACP e loro norme comuni Per Ambiti Consolidati Produttivi ACP si intendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate a prevalente uso produttivo (grande e piccola industria, artigianato) o commerciale/terziario che sono diverse dagli Ambiti di Antica Formazione (AAF) e dagli Ambiti Consolidati Residenziali (ACR). Il PGT individua quattro sottoambiti: -ACP1 – Ambiti consolidati per attività produttive: si tratta prevalentemente delle ex zone D1, D2, D6 per attività produttive, anche derivanti dalla pianificazione attuativa del precedente strumento urbanistico; -ACP2 – Ambiti consolidati per attività commerciali: si tratta delle ex zone D3 per attività commerciali e terziarie, anche derivanti dalla pianificazione attuativa del precedente strumento urbanistico; -ACP3 – Ambiti consolidati produttivi per attività impropriamente localizzate nel centro edificato del capoluogo (ACP3 urbano corrispondenti alle ex zone D4) oppure per attività localizzate in ambito extraurbano



(ACP3 extraurbano corrispondenti alle ex zone D5); -ACP4 – Ambiti consolidati per attività produttive derivanti dalle varianti di “Sportello Unico”. Le norme comuni ai vari ACP sono riportate di seguito. Le norme comuni ai vari ACP sono riportate di seguito. a) Distanze ed allineamenti Valgono le norme generali sulle distanze (tra edifici e dai confini) riportate all’art. 5 e quelle specifiche indicate in ogni singolo ambito. Nel tessuto urbano consolidato si possono presentare, tuttavia, casi particolari in cui il rispetto delle distanze di cui sopra può essere parzialmente derogato. Ciò può avvenire esclusivamente nelle zone in cui l’edificazione è avvenuta prima della disciplina urbanistica del primo PRG (approvato definitivamente nell’anno 1985). In queste zone, fatte salve specifiche esigenze connesse a problemi di viabilità su gomma e ciclabile e fatti salvi i vincoli di inedificabilità previsti nella tavola “DdP4 Carta dei Vincoli” e meglio riportati anche nelle tavole del Piano delle Regole, è consentito: - in caso di demolizione e ricostruzione anche parziale (con conservazione della sagoma e del volume), mantenere completamente l’impronta (posizione, pianta e prospetti) e l’allineamento dell’edificio preesistente; - nelle nuove costruzioni, non derivanti da demolizione, mantenere il solo allineamento con gli edifici strettamente limitrofi/adiacenti; - nelle ricostruzioni mantenere il solo allineamento e con l’edificio preesistente alla demolizione. Nei casi in cui il singolo lotto non ancora edificato derivi da uno strumento urbanistico attuativo non più riconosciuto come tale dal PGT, è possibile proporre l’utilizzo delle distanze originariamente previste nella pianificazione attuativa solo se l’intervento risulta coerente con l’organizzazione morfologico-insediativa del contesto edificato limitrofo esistente. I progetti che intendono utilizzare queste deroghe sono sempre sottoposti al parere vincolante sia della Commissione Comunale di Edilizia sia della Commissione per il Paesaggio: pertanto essi devono essere corredati da elaborati grafici e/o fotografici atti ad evidenziare la situazione preesistente dell’intorno in cui si colloca l’intervento e simulazioni grafiche o fotografiche atte a mostrare percettivamente l’effetto della nuova costruzione sul contesto adiacente, con gli eventuali accorgimenti adottati per garantire un adeguato ed armonioso inserimento nel tessuto urbano circostante. Le ricostruzioni senza conservazione della sagoma e/o del volume e gli ampliamenti sostanziali (aumento del numero di piani e/o aumento dell’altezza in gronda superiore a 1,00 m) sono sempre considerati come nuova costruzione e pertanto sono soggetti al rispetto del limite delle distanze (tra fabbricati e dai confini) per le nuove costruzioni e per le pareti finestrate di cui al D.M. 1444/1968. Il Comune, per quanto attiene alle distanze delle costruzioni dalle strade pubbliche e dalle aree pubbliche o di proprietà comunale, non può concedere deroghe diverse da quelle stabilite nel presente paragrafo. E’ consentita l’edificazione a schiera se gli edifici sono destinati alla stessa ditta o ad attività fra di loro compatibili sotto il profilo della sicurezza e della salubrità. b) Superficie drenante E’ fatto obbligo che l’area di pertinenza dei fabbricati (equivalente all’area scoperta) dei singoli lotti sia drenante per almeno il 20% della superficie totale. E’ prevista la possibilità di ridurre la superficie drenante fino ad un minimo del 10% dell’area di pertinenza a condizione che il progetto preveda la realizzazione di opportune vasche di laminazione all’interno del lotto (sulla cui efficacia e ammissibilità l’Ufficio Tecnico Comunale esprimerà un parere vincolante all’atto della presentazione del progetto) oppure che l’intervento sia collocato in un ambito in cui la pianificazione attuativa aveva comportato la realizzazione di una vasca di laminazione centralizzata e che la vasca sia stata realizzata e ceduta al Comune. c) Residenze dei titolari E’ possibile prevedere le abitazioni dei titolari, dei direttori delle ditte o dei custodi per un volume massimo pari a 1200 mc, al massimo realizzando n. 3 unità immobiliari distinte a destinazione residenziale, rispettando il rapporto di copertura massimo e le seguenti proporzioni: - fino a 500 mq di SLP di attività produttiva: n. 1 abitazione per un volume massimo di 400 mc; - fino a 1000 mq di SLP di attività produttiva: n. 2 abitazioni per un volume massimo di 800 mc; - oltre 1000 mq di SLP di attività produttiva: n. 3 abitazioni per un volume massimo di 1200 mc. La volumetria utilizzata ai fini residenziali si intende da decurtare dalla volumetria complessiva del lotto. Negli ACP3 urbani la presente disposizione non si applica. Negli ACP3 extraurbani la presente disposizione è limitata a due sole abitazioni per un volume massimo di 800 mc. L’edificazione della residenza non può essere assentita in ogni caso prima della realizzazione dell’insediamento produttivo, l’agibilità degli spazi residenziali può essere rilasciata/dichiarata solo contestualmente o successivamente alla dichiarazione di agibilità dell’intero complesso produttivo. Le unità immobiliari ad uso residenziale sono sottoposte

alla corresponsione del contributo di costruzione come "residenza" nel caso in cui siano destinate ai titolari della ditta mentre sono sottoposte alla corresponsione del contributo di costruzione come "attività produttiva" nel caso in cui siano destinate ad ospitare il direttore o il custode, con possibilità costante per il Comune di richiedere il conguaglio del contributo di costruzione nel caso di cambio di utilizzo. Per tutti gli interventi di nuova costruzione, recupero, ristrutturazione o cambio di destinazione d'uso che prevedano la formazione di unità residenziali per i titolari è fatto obbligo di prevedere la formazione di almeno un garage chiuso e coperto per unità immobiliare, con superficie minima di mq. 15,00, fisicamente adatto allo scopo. Sono tassativamente vietati i box in lamiera. d) Volumi accessori e cabine elettriche E' ammessa l'edificazione in confine fra privati di cabine elettriche e il posizionamento di impianti tecnologici (depurazione, trattamento aria, climatizzazione, evacuazione fumi, centrali termiche, ecc.) e di tettoie per il ricovero dei veicoli previa stipula di convenzione tra privati, ad eccezione delle cabine elettriche per le quali non è richiesta la convenzione se di altezza non superiore a ml 3,00. Lungo i confini con le aree pubbliche le cabine elettriche (di altezza non superiore a ml 3,00) devono osservare una distanza minima pari a ml 1,00 in assenza di marciapiede o banchina di larghezza minima pari a ml 1,00 e di ml 0,60 in presenza di marciapiede o banchina di larghezza minima pari a ml 1,00 mentre gli impianti tecnologici e le tettoie per il ricovero dei veicoli devono osservare una distanza di almeno ml 5,00. Sono tassativamente vietati i box in lamiera se il materiale non è qualificato architettonicamente. Nelle aree pertinenziali delle singole unità immobiliari con funzione residenziale è ammesso il posizionamento di un solo manufatto monoblocco per ogni unità immobiliare come indicato al paragrafo "e) Volumi accessori" dell'art. 13. e) Strutture precarie e temporanee Possono essere autorizzate in area fondiaria strutture precarie a condizione che: - siano esclusivamente accessorie alle attività principali; - siano motivate da esigenze contingibili; - siano realizzate con strutture componibili e facilmente smontabili; - generino una valutazione di impatto paesistico accettabile; - siano temporanee con durata massima pari a 12 mesi. Queste strutture, solo se precarie e temporanee e quindi solo se rispettose di tutte le condizioni sopra indicate, possono derogare le norme sulle distanze anche dalle strade pubbliche comunali, vicinali e provinciali (in questo caso su autorizzazione o nulla osta provinciale) previo esame vincolante da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, per quanto attiene alla soluzione edilizia proposta ed al suo impatto paesistico, e della Polizia Locale per quanto attiene all'impatto sulla visibilità e sulla sicurezza per la viabilità veicolare e ciclopedonale. Sono in ogni caso fatti salvi i diritti di terzi. Trascorso il termine dei 12 mesi, prorogabile al massimo di ulteriori 6 mesi con congrua motivazione da parte del richiedente, dette strutture devono essere rimosse per non incorrere nelle violazioni derivanti dalla realizzazione di strutture in assenza di titolo edilizio. f) Standard pertinenziali e parcheggi Qualora vengano insediate destinazioni d'uso ammissibili di tipo commerciale/terziario, diverse dalla residenza e dal produttivo e indipendentemente dal particolare ambito, è da prevedere una dotazione di aree aggiuntive a parcheggio e verde secondo quanto indicato nella specifica tabella contenuta nell'art. 75. Le aree aggiuntive di cui sopra sono necessarie per permettere l'insediamento delle funzioni consentite, diverse dalla residenza e dal produttivo, che si ritiene generino un maggior carico urbanistico: esse devono essere reperite all'interno dell'area fondiaria privata e pertanto non devono essere necessariamente cedute al Comune, pur rimanendo con destinazione ad uso pubblico finché permane l'attività. E' consentita la monetizzazione della sola quota a verde, previo accordo con l'Amministrazione Comunale in fase di rilascio del titolo edilizio. Dalle aree pertinenziali calcolate e relative alle DU2-DU3-DU4-DU5 è consentito scorporare al massimo il 50% delle aree già cedute in fase di pianificazione attuativa relativamente ai soli ambiti indicati nel successivo paragrafo g), nella proporzione generata dal singolo lotto di intervento in rapporto al totale del comparto. Per le destinazioni d'uso di tipo prettamente produttivo (DU3) è da prevedere una dotazione di aree pertinenziali a parcheggio interne al lotto pari all'8% dell'area fondiaria complessiva del lotto oggetto di intervento, con la possibilità di scorporare dal calcolo al massimo il 50% della superficie delle aree destinate a parcheggio già cedute in fase di pianificazione attuativa e generate dal singolo lotto di intervento in rapporto al totale del comparto. g) Oneri di urbanizzazione Per i soli ambiti produttivi e/o commerciali sottoposti a pianificazione attuativa nella vigenza del precedente strumento urbanistico generale, il PGT prevede di proseguire



nell'esenzione dagli oneri di urbanizzazione primaria. Nel dettaglio si tratta dei seguenti comparti: (Tabella mancante) h) Impatto paesistico Tutti gli interventi che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto e devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico, mediante la procedura di cui all'art. 68. Il PGT comprende la tavola "DdP5 Carta del Paesaggio e della sensibilità paesistica" nella quale è contenuta e predeterminata la "classe di sensibilità del sito" anche degli ambiti ACP. i) Zone ex PIP o convenzionate Le aree derivanti dai piani per gli insediamenti produttivi (PIP) o dai piani attuativi comunque convenzionati vengono inserite in ACP e quindi dal punto di vista urbanistico ed edilizio seguono la disciplina del Piano delle Regole. Restano tuttavia valide fino alla loro naturale scadenza le previsioni ed i vincoli contenuti nelle originarie convenzioni, come registrate e trascritte, fatte salve le eventuali successive modificazioni approvate dal Comune in base alle vigenti normative.

**Articolo 19 – Ambiti consolidati per attività produttive ACP1** Si tratta degli ambiti del tessuto urbano consolidato destinati all'insediamento di attività artigianali e industriali nel capoluogo. Essi ricomprendono prevalentemente le ex zone D1, D2 e D6 di completamento ma anche derivanti dalla pianificazione attuativa del precedente strumento urbanistico. Gli interventi prioritari in questo ambito riguardano il consolidamento delle funzioni già insediate, in particolare l'artigianato, l'industria ed i servizi industriali con una limitata possibilità di insediamento di funzioni commerciali/terziarie lungo gli assi principali della viabilità così come di seguito specificato. Per quanto attiene alle norme comuni, si rinvia alle indicazioni e prescrizioni contenute nell'art. 18 – Ambiti consolidati per attività produttive e commerciali/terziarie ACP e loro norme comuni. Le funzioni insediabili a titolo esemplificativo e non esaustivo sono le seguenti: a) Attività artigianali, di produzione o di servizio, e industriali purché ambientalmente compatibili, servizi industriali e per i lavoratori; b) Ingrosso e spaccio aziendale; c) Residenza, limitatamente ai titolari, ai direttori delle ditte o ai custodi; d) Servizi per il ristoro purché tali nuovi servizi siano pertinenti alle attività produttive o di servizio insediate o da insediare, da valutarsi da parte della Commissione Comunale di Edilizia, dall'ASL e dall'ARPA, nel rispetto del regolamento comunale sui pubblici esercizi; e) Attrezzature pubbliche o di uso pubblico. Gli indici urbanistici previsti sono i seguenti: - D come da norme generali sulle distanze (art. 5 e art. 18) oppure come da planivolumetrico del comparto di lottizzazione approvato (se approvato a far data dall'anno 1995) - if 4,00 mc/mq comprendente la quota da destinarsi alla residenza - Rc max 60% - H max 12,00 ml ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti tecnologici come sotto indicato - Slm 1.000 mq (3.000 mq per le attività industriali DU3-b) I volumi tecnici inseriti sulla sommità del fabbricato e facenti parte integrante del corpo edilizio del fabbricato (per l'installazione di carri-ponte, di impianti di trattamento aria, di impianti di aspirazione, di speciali impianti produttivi senza l'accessibilità alle persone ed altre tipologie analoghe) non concorrono alla definizione dell'altezza massima e della volumetria purché siano ricompresi in ogni punto nel limite massimo di 3,00 ml e purché la loro estensione superficiale sia dimostrata e proporzionata rispetto al complesso edilizio. Gli impianti tecnologici collocati sulla sommità del fabbricato, ma non inseriti in volumi tecnici edilizi e quindi aperti e scoperti, non concorrono alla definizione dell'altezza massima e della volumetria purché siano ricompresi in ogni punto nel limite massimo di 3,00 ml. Nel caso di compresenza di impianti tecnologici collocati al di sopra di volumi tecnici, l'altezza massima consentita complessiva è pari a 4,50 ml. Nel caso di insediamenti su lotti contigui e adiacenti che concorrono alla formazione di un polo produttivo di superficie fondiaria pari o superiore a 10.000 mq, è ammessa un'altezza massima dei fabbricati fino a 16,00 ml ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti tecnologici come sopra definiti. Gli impianti tecnologici speciali non inseriti nei corpi edilizi del fabbricato (silos, tralicci, serbatoi, torri evaporative, ecc.) possono avere un'altezza massima pari a 20,00 ml dalla quota del terreno con distanza dai confini come da norme generali sulle distanze e previa valutazione dell'impatto paesistico dell'intervento. Il trasferimento dei diritti edificatori può comportare un aumento massimo pari al 20% dell'indice fondiario di zona assegnato al fondo dal PGT, può avvenire fra i soli fondi inseriti negli ACP2 e con le ulteriori limitazioni e prescrizioni indicate all'art. 8. Nel caso di area sovra satura (per la presenza di fabbricati preesistenti molto voluminosi) il trasferimento dei diritti edificatori non può essere cumulato, se non per il solo raggiungimento dell'aumento massimo del 20% dell'indice fondiario di

ASTE GIUDIZIARIE

zona assegnato al fondo dal PGT. Il dettaglio delle destinazioni d'uso sulle aree fondiarie, ammesse e non ammesse, è il seguente: (Tabella mancante) Nella cartografia del Piano delle Regole sono previste alcune "fasce" collocate in fregio alla viabilità principale del centro edificato del capoluogo all'interno delle quali è consentito l'insediamento di destinazioni d'uso di tipo commerciale/terziario, come indicate nella tabella sopra riportata con la speciale dicitura "ad eccezione delle sole zone individuate nella tavola PdR 3b e con limitazioni". Per la corretta individuazione dei soli fabbricati esistenti, o di parti di essi, da considerare interamente inseriti o meno all'interno delle fasce si utilizza una tolleranza di ml 15,00 oltre la quale i fabbricati esistenti oggetto di cambio d'uso devono essere compartimentati e quindi non possono essere oggetto di cambio d'uso. Le limitazioni previste e cogenti sono le seguenti: - le attività di commercio in sede fissa possono comprendere solo la categoria merceologica "Non alimentare" e pertanto sono categoricamente escluse la categoria "Alimentare" e la categoria "Mista", come definite all'art. 69-70 del Titolo XI; -per ciascun insediamento di tipo commerciale/terziario è obbligatorio il reperimento delle aree aggiuntive a parcheggio e verde (aree pertinenziali) all'interno del lotto fondiario come indicato nella tabella contenuta nell'art. 75; -fatte salve le previsioni generali in materia di valutazione dell'impatto paesistico, l'insediamento delle destinazioni d'uso di tipo commerciale/terziario costituisce una speciale categoria di cambio d'uso ed è ammesso solo mediante il rilascio del Permesso di Costruire, anche se non comportante l'esecuzione di opere edilizie; - nell'istruttoria per il rilascio del Permesso di Costruire è necessario il parere vincolante del Comune in merito ai seguenti aspetti: • verifica dell'accessibilità e dell'impatto sulla sicurezza per la viabilità veicolare e ciclopeditone, valutato anche dalla Polizia Locale; • accertamento della compatibilità igienico-sanitaria ed ambientale con le attività adiacenti e nell'intorno fino a 100 ml, valutata se ritenuto necessario dall'Ufficio Tecnico Comunale anche dall'ASL e/o dall'ARPA; -il cambio d'uso è sempre oneroso in quanto incide sul carico urbanistico e comporta in ogni caso il versamento del contributo di concessione (costo di costruzione e oneri di urbanizzazione) come indicato all'art. 7, nelle modalità indicate di seguito: • nel caso di nuova costruzione o ampliamento è prescritto il versamento dell'intero contributo di concessione, come per le normali attività commerciali/terziarie, utilizzando le tabelle vigenti degli oneri di urbanizzazione e con la percentuale annualmente stabilita dal Comune per quanto riguarda il costo documentato di costruzione; • nel caso di ristrutturazione di fabbricati esistenti, con cambio d'uso, è prescritto il versamento del contributo di concessione applicando la percentuale (normalmente il 50%) per gli oneri di urbanizzazione commerciali/terziari vigenti e la percentuale annualmente stabilita dal Comune per quanto riguarda il costo documentato di costruzione riferito ai lavori di ristrutturazione; • nel caso di cambio d'uso senza opere o con opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, è prescritto il versamento del contributo di concessione come segue: per gli oneri di urbanizzazione deve essere calcolato il conguaglio rispetto alla destinazione d'uso precedente oppure ex novo se la destinazione precedente comportava gratuità oppure se è antecedente al 1967; per il contributo sul costo di costruzione deve essere utilizzata la percentuale annualmente stabilita dal Comune da applicarsi al costo documentato di costruzione riferito ai lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria con un minimo pari al costo "standard" stabilito annualmente dal Comune da applicarsi all'intera Slp dell'immobile per il quale vi è cambio d'uso. Per quanto attiene alle funzioni prettamente commerciali (commercio in sede fissa) sono vincolanti le indicazioni e le prescrizioni contenute nella tavola PdR 3b sulle possibilità e sulle modalità di insediamento delle MSV, GSV, CC. E' fatto inoltre salvo il rispetto dei criteri di urbanistica commerciale contenuti nel Titolo XI.

**Prezzo base d'asta: € 107.000,00**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 42/2025 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 107.000,00**

Bene N° 1 - Capannone			
<b>Ubicazione:</b>	Castel Goffredo (MN) - via Romania 16		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 613, Categoria C3	<b>Superficie</b>	612,95 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si conserva in discrete condizione manutentive, sebbene siano riscontrabili alcuni lievi segni di degrado, dovuti dallo scorrere del tempo. Si possono individuare sia all'interno che all'esterno delle macchie di umidità.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto di perizia è un capannone a destinazione produttiva inserito nella zona industriale nella periferia di Castel Goffredo (MN), in via Romania 16. L'immobile è stato realizzato nel 1994 contestualmente a due unità abitative speculari, poste in aderenza al lato Nord dello stesso. Le due unità residenziali sono escluse dalla perizia in oggetto. L'accesso al capannone avviene attraverso un cancello carraio situato su via Romania. Tuttavia, l'ingresso alla proprietà non è diretto dalla strada pubblica, in quanto è necessario attraversare la proprietà residenziale adiacente, la residenza sopracitata appunto, di proprietà dei due soci della ditta debitrice (foglio 33, mappale 612). L'immobile si conserva in discrete condizioni manutentive, sebbene siano riscontrabili alcuni lievi segni di degrado, dovuti dallo scorrere del tempo. Si possono individuare sia all'interno che all'esterno delle macchie di umidità. Il capannone si sviluppa al piano terra per una superficie complessiva di circa 540 mq. L'edificio è diviso longitudinalmente in due aree. L'area posta a Nord, con accesso diretto alla residenza fg.33 mapp.612, è costituito da un ampio ambiente, due servizi igienici e una stanza di piccole dimensioni. Nell'area a Sud, anch'essa caratterizzata da un ampio ambiente, si collocano sette ambienti di media-piccola dimensioni, ripostigli. Le due aree sono internamente collegate tra loro da due porte e un portone. In aggiunta, esternamente il lato Ovest dell'edificio è coperto da una tettoia. Il fabbricato è formato da una struttura portante e copertura in C.A. prefabbricato. Il pavimento è costituito da un getto di cemento in tutto in capannone. Si segnala che in un locale, al momento arredato da camera da letto, è stato applicato un pavimento in linoleum. I bagno hanno pavimento e rivestimenti in gres porcellanato e sono accessoriati di lavandino e wc.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato e utilizzato dal proprietario **** Omissis **** e relativi operai.		