

TRIBUNALE DI MANTOVA

CONCORDATO PREVENTIVO N. 40/2024 p.u.

con sede legale in Asola (Mn) Via Saccole Pignole n. 5, codice fiscale, 01904530209,

rappresentata e difesa dall'Avvocato Simone D'Amico

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA FRANCESCA ARRIGONI

COMMISSARIO GIUDIZIALE: AVV. GIUSEPPE ANGIOLILLO

PERIZIA ESTIMATIVA: PROPRIETA' IMMOBILIARI E BENI MOBILI

SOMMARIO

- NOMINA CONSULENTE.....	2
- QUESITO	2
- OPERAZIONI PERITALI.....	3
- SOPRALLUOGO	3
-1- BENI IMMOBILI	4
- UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI E CARATTERISTICHE URBANISTICHE DELLA ZONA.....	4
LOTTO 1 -	5
1. SITUAZIONE CATASTALE.....	5
2. STORIA IPOTECARIA - PROVENIENZA	7
3. REGOLARITA' EDILIZIA GENERALE	18
4. OPERE DIFFORMI	20
5. INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	21
6. CARATTERISTICHE SOMMARIE DEGLI IMMOBILI.....	22
7. UTILIZZO DEL COMPLESSO	32
8. VALUTAZIONE DGLI IMMOBILI	32
- LOTTO 2 -	34
1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	34
2. STORIA IPOTECARIA - PROVENIENZA	35
3. REGOLARITA' EDILIZIA	41

4. INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	42
5. CARATTERISTICHE SOMMARIE DEGLI IMMOBILI.....	44
6. STATO LOCATIVO.....	45
7. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	45
8. RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE.....	46
-2- BENI MOBILI E MATERIALI.....	46
1. AUTOMEZZI AZIENDALI.....	46
2. ATTREZZATURA.....	47
3. MOBILI E ARREDI.....	47
4. ALTRO.....	48
RIEPILOGO GENERALE.....	48
CONFRONTO TRA PROPOSTA CONCORDATARIA e VALORE ATTUALE STIMATO.....	48
ALLEGATI:.....	50

- NOMINA CONSULENTE

Con Decreto del 20.01.2025 veniva nominato lo scrivente Dott. Gian Luca Guidi iscritto all'Albo professionale della Provincia di Mantova al n. 163, iscritto pure all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Mantova, quale perito estimatore di ausilio al Commissario Giudiziale Avv. Giuseppe Angiolillo per la valutazione dei beni immobili e dei beni mobili della Società ' con Asola (Mn) Via Saccole Pignole n. 5 per la quale è stata dichiarata aperta dal Tribunale di Mantova la procedura di concordato preventivo.

- QUESITO

Il quesito affidato dovrà verificare quanto segue:

“visitati i beni immobili, compiute le opportune ispezioni e verifiche catastali ed ipotecarie:

- accerti la corrispondenza o meno degli elementi identificativi di detti beni immobili quali risultano negli atti della procedura, con le risultanze catastali e lo stato di fatto;

- riferisca circa la regolarità dei passaggi nel ventennio, nonché sullo stato delle trascrizioni ed

iscrizioni in tale periodo;

- descriva i beni immobili;

- verifichi la regolarità edilizia degli immobili;

- valuti i beni immobili stessi a prezzo corrente di mercato;

- provveda, se necessario, agli adempimenti catastali;

- appresti la documentazione occorrente per la vendita (certificato di attuale intestazione, certificati storici, estratto di mappa, ecc.).”

- OPERAZIONI PERITALI

Nei giorni successivi all’incarico si provvedeva alla richiesta delle visure catastali, degli estratti di mappa e delle planimetrie catastali necessarie ad individuare gli immobili di proprietà della Logistica Ferrari srl.

In data 20.03.2025 venivano effettuati attraverso lo sportello SUAP dei Comuni di Asola e Redonesco gli accessi agli atti amministrativi per la verifica delle regolarità edilizia.

I documenti, di cui si darà riscontro in apposito paragrafo, venivano esaminati in data 14.04.2025 presso il Comune di Asola ed in data 05.05.2025 presso lo Sportello Telematico del Comune di Redonesco.

In data 16.04.2025, provvedeva alla verifica di eventuali trascrizioni pregiudizievoli e alla trascrizione del Decreto di Ammissione al Concordato Preventivo presso l’Agenzia del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare di Castiglione delle Stiviere e successivamente, in via telematica, si verificavano eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli sui beni.

- SOPRALLUOGO

In data 06.03.2025 alla presenza del Commissario Giudiziale Avv. Giuseppe Angiolillo e del Sig. assistito dall’Avv. D’Amico Simone, unitamente alla collaboratrice di studio geom. Diana Giroto, eseguiva sopralluogo presso gli immobili oggetto di valutazione, dislocati nella Provincia di Mantova (Asola e Redonesco), effettuando alcune misure di

verifica e realizzando allo stesso tempo idonea documentazione fotografica.

Ora sulla scorta della documentazione reperita presso i pubblici uffici (Agenzia delle Entrate-Territorio di Mantova - ex UTE, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova, Comune di Asola e di Redonesco, ecc.) e di quella fornita dal Legale Rappresentante della Società, il sottoscritto è nelle condizioni di dimettere la propria relazione di stima suddivisa fra beni immobili - **2 (due) LOTTI** - e beni mobili, dopo avere assunto le necessarie informazioni per quel che concerne i più probabili valori di mercato.

-1- BENI IMMOBILI

- UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI E CARATTERISTICHE URBANISTICA DELLA ZONA

L'immobile oggetto di valutazione è ubicato al margine del centro abitato del Comune di Asola (MN), con accesso diretto da Via Saccole Pignole. La posizione risulta prossima alla Strada Provinciale SP1 "Asolana" e a circa 300 metri dalla Strada Provinciale n. 2, che collega Isola Dovarese (CR) a Casalromano (MN). Dal punto di vista dei collegamenti viari principali, l'ubicazione risulta marginalmente servita: il casello autostradale di Cremona sull'A21 (Torino-Brescia) dista circa 30 km, mentre quello di Mantova Nord sull'A22 (Modena-Brennero) si trova a circa 45 km. Tali distanze comportano una raggiungibilità non agevole mediante la rete autostradale.

PROVINCIA DI MANTOVA

COMUNE DI ASOLA

- 1. A - VIA MANTOVA n. 53 - "FABBRICATO CON PISCINA COPERTA E PALESTRA".**
- 1. B - STRADA SACCOLE PIGNOLE n. 5 - "UFFICI, MAGAZZINO E POSTI AUTO COPERTI".**
- 1. C - STRADA SACCOLE PIGNOLE n. 5 - "MAGAZZINO".**
- 1. D - STRADA SACCOLE PIGNOLE n. 5 - "MAGAZZINO".**
- 1. E - STRADA SACCOLE PIGNOLE c.m. - "RUSTICO - EX CABINA ENEL".**
- 1. F - STRADA SACCOLE PIGNOLE c.m. - "PIAZZALI E AREE URBANE".**

**1. G - VIA MANTOVA n. 53 - "ABITAZIONE PT-1-2, COMPOSTA DA N. 2 UNITA' IMMOBILIARI
CON AREA ESTERNA DI PERTINENZA".**

ASTE
GIUDIZIARIE®
COMUNE DI REDONDESCO
LOCALITA' CANTARANA

ASTE
GIUDIZIARIE®

2. TERRENI NELLA LOTTIZZAZIONE ARTIGIANALE DENOMINATA P.L. 111 "CANTARANA".

■

ASTE
GIUDIZIARIE®

- LOTTO 1 -

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROVINCIA DI MANTOVA - COMUNE DI ASOLA

VIA MANTOVA n. 53 E STRADA SACCOLE PIGNOLE n. 5



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. SITUAZIONE CATASTALE

- Catasto dei Fabbricati del Comune censuario di Asola:

ASTE
GIUDIZIARIE®
INTESTATI

ASTE
GIUDIZIARIE®

diritto di Proprieta' per 1/1

DATI CATASTALI

CONCORDATO PREVENTIVO N. 40/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®
Pagina 5 di 51

ASTE
GIUDIZIARIE®

Immobile di catasto fabbricati - n.1A

Dati identificativi: Comune di **ASOLA (A470) (MN)**

Foglio **28** Particella **648** Subalterno **308**

Indirizzo: VIA MANTOVA n. 53 Piano T-1

Dati di classamento: Rendita: **Euro 2.217,00**, Categoria **D/6**

Dati identificativi: Comune di **ASOLA (A470) (MN)**

Foglio **28** Particella **1082** Subalterno **2**

Indirizzo: VIA MANTOVA n. 53 Piano T

Dati di classamento: Bene comune non censibile - Partita speciale A

Immobile di catasto fabbricati - n.1B

Dati identificativi: Comune di **ASOLA (A470) (MN)**

Foglio **28** Particella **648** Subalterno **304**

Indirizzo: VIA MANTOVA n. 53 Piano T

Dati di classamento: Rendita: **Euro 19,83**, Categoria **C/2**, Classe **3**, Consistenza **12 m²**

Dati di superficie: Totale: **16 m²**

Dati identificativi: Comune di **ASOLA (A470) (MN)**

Foglio **28** Particella **545** Subalterno **303**

Indirizzo: STRADA SACCOLE PIGNOLE n. 5 Piano T

Dati di classamento: Rendita: **Euro 371,85**, Categoria **C/3**, Classe **4**, Consistenza **180 m²**

Dati di superficie: Totale: **196 m²**

Dati identificativi: Comune di **ASOLA (A470) (MN)**

Foglio **28** Particella **545** Subalterno **304**

Foglio **28** Particella **593** Subalterno **302**

Indirizzo: STRADA SACCOLE PIGNOLE n. 5 Piano T

Dati di classamento: Rendita: **Euro 285,08**, Categoria **C/2**, Classe **1**, Consistenza **240 m²**

Dati di superficie: Totale: **269 m²**

Immobile di catasto fabbricati - n.1C

Dati identificativi: Comune di **ASOLA (A470) (MN)**

Foglio **28** Particella **861** Subalterno **301**

Indirizzo: STRADA SACCOLE PIGNOLE n. 5 Piano T

Dati di classamento: Rendita: **Euro 403,87**, Categoria **C/2**, Classe **1**, Consistenza **340 m²**

Dati di superficie: Totale: **368 m²**

Immobile di catasto fabbricati - n.1D

Dati identificativi: Comune di **ASOLA (A470) (MN)**

Foglio **28** Particella **696** Subalterno **307**

Foglio **28** Particella **6428**

Indirizzo: STRADA SACCOLE PIGNOLE n. CM Piano T

Dati di classamento: Rendita: **Euro 520,28**, Categoria **C/2**, Classe **1**, Consistenza **438 m²**

Dati di superficie: Totale: **478 m²**

Immobile di catasto fabbricati - n.1E

Dati identificativi: Comune di **ASOLA (A470) (MN)**

Foglio **28** Particella **696** Subalterno **308**

Indirizzo: STRADA SACCOLE PIGNOLE n. CM Piano T

Dati di classamento: Rendita: **Euro 95,03**, Categoria **C/2**, Classe **1**, Consistenza **80 m²**

Dati di superficie: Totale: **91 m²**

Gian Luca Guidi – dottore agronomo
46100 M a n t o v a - Via G. Chiassi, 16
tel. 0376 363342 – 0376 229265
mail: glguidi@libero.it - pec: g.guidi@conafpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

Immobile di catasto fabbricati - n.1F

Dati identificativi: Comune di **ASOLA (A470) (MN)**

Foglio **28** Particella **6429**

Indirizzo: STRADA SACCOLE PIGNOLE n. CM Piano T

Dati di classamento: Categoria **F/1** Consistenza **216 m²**

Dati identificativi: Comune di **ASOLA (A470) (MN)**

Foglio **28** Particella **973** Subalterno **302**

Indirizzo: STRADA SACCOLE PIGNOLE n. 3 Piano T

Dati di classamento: Bene comune non censibile - Partita speciale A

Dati identificativi: Comune di **ASOLA (A470) (MN)**

Foglio **28** Particella **6427**

Indirizzo: STRADA SACCOLE PIGNOLE n. CM Piano T

Dati di classamento: Categoria **F/1** Consistenza **282 m²**

Immobile di catasto fabbricati - n.1G

Dati identificativi: Comune di **ASOLA (A470) (MN)**

Foglio **28** Particella **618** Subalterno **303**

Indirizzo: VIA MANTOVA n. 53 Piano T-1 - 2

Dati di classamento: Rendita: **Euro 426,08**, Categoria **A/2**, Classe **3**, Consistenza **7,5 vani**

Dati di superficie: Totale: **207 m²** Totale escluse aree scoperte: **207 m²**

Dati identificativi: Comune di **ASOLA (A470) (MN)**

Foglio **28** Particella **618** Subalterno **304**

Indirizzo: VIA MANTOVA n. 53 Piano T

Dati di classamento: Rendita: **Euro 369,27**, Categoria **A/2**, Classe **3**, Consistenza **6,5 vani**

Dati di superficie: Totale: **139 m²** Totale escluse aree scoperte: **139 m²**

Dati identificativi: Comune di **ASOLA (A470) (MN)**

Foglio **28** Particella **1082** Subalterno **1**

Indirizzo: VIA MANTOVA n. 53 Piano T

Dati di classamento: Bene comune non censibile - Partita speciale A

COERENZE IN SENSO N.E.S.O. in un unico corpo: limite di foglio; limite di foglio indi Strada

Saccole Pignole, mapp.li 1055, 708, 619; mapp. 708, altra u.i mapp. 696 sub. 303; mapp.

601; mapp.li 42 e 974.

2. STORIA IPOTECARIA - PROVENIENZA

A tutto il 30.04.2025 i beni siti in Asola Via Mantova n. 53 e Strada Saccole Pignole n. 5 di

cui al LOTTO 1 (1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F, 1G) risultano essere in piena proprietà alla SOCIETA'

come meglio si evince dalla

seguente cronistoria ventennale:

CONCORDATO PREVENTIVO N. 40/2024

Pagina 7 di 51



STRALCIO MAPPA IMPIANTO ANNI 1955-1957

❖ Al ventennio risultavano in proprietà a:

- la porzione di area, la tettoia e capannone artigianale, posto il tutto in Comune di Asola sulla Via per Mantova, identificata a catasto al **Foglio 28 mapp. 43 (43/a) Area di Ha 0.40.20 e Foglio 28 mapp. 545 (capannone) - mapp. 592-593 (tettoia)** come da schede n. 323913 registrata il 24.03.1975 al n. 403/75 di prot. e n. 323914 registrata il 24.03.1975 al n. 402/75, risultava di proprietà del sig.

per averla acquistata con Atto di Compravendita Notaio Dott. Vittorio Dellapina di Asola (Mn) di rep. n. 10175/1229 del 02.05.1975, registrato a Castiglione delle Stiviere il 22.05.1975 al n. 775 vol. 142 mod. I, trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Castiglione delle Stiviere in data 30.05.1975 ai nn. 1094 R.G. e 838 R.P.;

In nota è precisato quanto segue:

Vuodazione: si effettua in lato sud attraverso ragioni dell'acquirente indi sulla strada privata di ragioni Ferrari Silvio per accedere alla strada provinciale Asola-Mantova.

- il capannone distinto nel N.C.E.U. alla partita 800 **Foglio 28 mappali 696/3-707 Via per**

Mantova Cat. D/1, risultava di proprietà del sig.

per averlo acquistato con Atto di

Compravendita Notaio Dott. Giuseppe Rossi di Asola (Mn) di rep. n. 10175/1229 del
11.10.1976, trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Castiglione delle Stiviere in
data 25.10.1976 ai nn. 2217 R.G. e 1649 R.P..

Con **VARIAZIONI** di prot. n. 332/77 e n. 333/77 in atti dal 20/05/1978 le particelle 43, 696
e 707 variano e costituiscono le particelle 436, 437, 438, 708 e 744; anche la particella 545
di Ha 0.04.30 varia nella superficie, diviene di Ha 0.02.55 e passa all'urbano.

Con **VARIAZIONE D'UFFICIO** del 03/08/1999 a seguito di **TIPO MAPPALE DI PROT. N.**
3800/88 (n. 2.1/1999) la particella 707 viene soppressa e le particelle 43, 592, 593 e 696
variano nella superficie e costituiscono le particelle 618, 648, 696 e 861.

Con **VARIAZIONE** del 02/11/1988 (n. 5497/1988) per **ALLINEAMENTO** le u.i. identificate al
fg. 28 mapp.li 545-43, al fg. 28 mapp.li 592-593, al fg. 28 mapp.li 618/1-648/1, al fg. 28
mapp.li 618/2-648/2 e al fg. 28 mapp.li 696/3-707 vengono sopresse ed origina le u.i. di
cui alle schede di prot. n. 5497/1988 (fg. 28 mapp. 696/5), n. 5498/1988 (fg. 28 mapp.
618-648/3) e n. 5499/1988 (fg. 28 mapp. 545-592-593-648/4-696/4-861).

Con **FRAZIONAMENTO** del 15/06/1999 in atti dal 03/08/1999 di prot. n. 12414.1/1999 la
particella 43 di Ha 0.56.40 viene soppressa ed origina le particelle 973 e 974¹.

¹ Nel quadro D dell'Atto di Donazione Notaio Dr. Rossi Giuseppe di Asola (Mn) di rep. n. 110165/13986 del 13.03.2000, trascritto a Castiglione d/ Stiviere in data 24.03.2000 ai nn. 1823 R.G. e 1320 R.P., tra , relativamente all'area con fabbricato sita in Asola Strada Saccole Pignole n. 5, identificata al Catasto dei Fabbricati al **Foglio 28 mappale 974**, vengono precisate le seguenti **vodagioni**: "... **VODAGIONE: AD EST ATTRAVERSO MAPP. 973 FG. 28 FINO ALLA STRADA VICINALE VIA SACCOLE-PIGNOLE. A SUD ATTRAVERSO MAPP. 973 FG. 28 FINO AL VIOTTOLO PRIVATO IN DIREZIONE VIA MANTOVA. SU TUTTO IL MAPP. 973 FG. 28 E' AMMESSO IL TRANSITO PEDONALE ED IN PROSSIMITA' DEL MAPP. 974 L'ACCESSO CON MEZZI DI TRASPORTO ED OPERATIVI NECESSARI PER LA COSTRUZIONE DI EVENTUALE EDIFICIO E SUA MANUTENZIONE. GLI ALLACCI PER GLI IMPIANTI DI APPROVVIGIONAMENTO IDRICO (ACQUEDOTTO), ENERGIA ELETTRICA (ENEL), TELECOMUNICAZIONE (TELECOM), METANIZZAZIONE (ITALGAS), SARANNO POSSIBILI ATTRAVERSO IL MAPP. 973 FG. 28 IN DIREZIONE EST DAL MAPP. 974 FG. 28 FINO A VIA SACCOLE-PIGNOLE. IN ANALOGIA CON QUANTO SOPRA LA PARTE DONATARIA PROVVEDERA' ALL'ALLACCIAMENTO FOGNARIO QUALORA IL COLLETTORE COMUNALE VENGA REALIZZATO IN QUESTA DIREZIONE. ...**".

Con TIPO MAPPALE del 29/07/1999 di prot. n. 210613 in atti dal 27/12/2001 TAB VAR 15/2001 (n. 15952.1/1999) la particella 592 viene soppressa ed unita alla particella 973 che diviene di Ha 0.45.34.

Con FRAZIONAMENTO del 03/12/2001 di prot. n. 197697 in atti dal 03/01/2002 (n. 197698.1/2001) la particella 973 viene frazionata e diviene di Ha 0.36.14 ed origina la particella 1055 di Ha 0.09.20.

Con Variazione di prot. n. 7393 del 15/01/2002 per FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 92.1/2002) le u.i. identificate al fg. 28 mapp. 696/301 e fg. 28 mapp. 973 vengono soppresse ed originano le u.i. identificate al fg. 28 mapp.li 696/304-1055 e fg. 28 mapp. 973/301.

Con FRAZIONAMENTO del 18/10/2005 di prot. n. MN0092570 in atti dal 18/10/2005 (n. 92570.1/2005) la particella 973 viene nuovamente frazionata e diviene di Ha 0.28.44 ed origina l'attuale particella 1082 di Ha 0.07.70.

Con Variazione di prot. n. MN0103914 del 18/11/2005 per FRAZIONAMENTO E FUSIONE n. 8119.1/2005 le u.i. identificate al fg. 28 mapp.li 545/301-648/301, fg. 28 mapp.li 545/302-593/301-648/302, fg. 28 mapp.li 618/301-648/303, fg. 28 mapp. 861/1 e fg. 28 mapp. 973/301 vengono soppresse ed originano le u.i. identificate al fg. 28 mapp.li 973/302; fg. 28 mapp. 545/303; fg. 28 mapp.li 545/304-593/302; fg. 28 mapp. 648/304; fg. 28 mapp. 648/305; fg. 28 mapp.li 618/302-648/306-1082 e fg. 28 mapp. 861/301.

❖ Con Atto di Compravendita Notaio Dott. Daniele Molinari di Mantova di rep. n. 66962/13627 del 04.05.2006, trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Castiglione delle Stiviere in data 24.05.2006 ai nn. 3401 R.G. e 1879 R.P., il sig.

vendeva al sig.

il diritto

della piena proprietà per la quota di 1/1 dei beni siti nel Comune di Asola in Via

Mantova n. 53, identificati al Catasto dei Fabbricati al **Foglio 28 mappale 618 sub. 302**
graffato mappale 648 sub. 306 e mappale 1082 Cat. A/7; **Foglio 28 mappale 648 sub.**
304 Cat. C/2; **Foglio 28 mappale 648 sub. 305** Cat. C/2.

- ❖ Con Atto di Compravendita Notaio Dott. Daniele Molinari di Mantova di rep. n.
66962/13627 del 04.05.2006, trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di
Castiglione delle Stiviere in data 24.05.2006 ai nn. 3402 R.G. e 1880 R.P., il sig.

vendeva alla
il
diritto della **piena proprietà per la quota di 1/1** dei beni siti nel Comune di Asola in
Strada Saccole Pignole n. 5, identificati al Catasto dei Fabbricati al **Foglio 28 mappale**
861 sub. 301, Cat. C/2; Foglio 28 mappale 545 sub. 304 graffato mappale 593 sub. 302,
Cat. C/2; **Foglio 28 mappale 545 sub. 303, Cat. C/3; Foglio 28 mappali 696 sub. 304**
graffato 1055, Cat. C/3; Foglio 28 mappale 696 sub. 302, Cat. A/2.

Con **Variazione del 29/06/2007** di prot. n. **MN0138786** per **DIVISIONE-DIVERSA**
DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 4938.1/2007) l'u.i. identificata al fg. 28 mapp.li
618/302-648/306-1082 viene soppressa ed origina le u.i. identificate al fg. 28 mapp.
618/303; fg. 28 mapp. 618/304; fg. 28 mapp. 618/305; fg. 28 mapp. 648/307.

Con **Variazione del 21/12/2007** di prot. n. **MN0242269** per **FUSIONE-DIVERSA**
DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 10557.1/2007) le u.i. identificate al fg. 28 mapp.
648/305 e fg. 28 mapp. 648/307 vengono sopresse ed originano l'attuale u.i. identificata
al fg. 28 mapp. **648/308.**

Con **Variazione del 09/10/2009** di prot. n. **MN0123274** per **FRAZIONAMENTO (n.**
13147.1/2009) le u.i. identificate al fg. 28 mapp. **696/302 e fg. 28 mapp.li 696/304-1055**
vengono sopresse ed originano le u.i. identificate al fg. 28 mapp.li **696/305-1055/1 e fg.**
28 mapp.li 696/306-1055/2.

❖ Con Atto di Compravendita Notaio Dott. Daniele Molinari di Mantova di rep. n. 71.524/16.187 del 29.12.2009, trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Castiglione delle Stiviere in data 20.01.2010 ai nn. 262 R.G. e 143 R.P., la

vendeva alla

il diritto della **piena proprietà**

per la quota di 1/1 dei beni siti nel Comune di Asola in Strada Saccole Pignole n. 5, identificati al Catasto dei Fabbricati al **Foglio 28 mappale 861 sub. 301** Cat. C/2; **Foglio 28 mappale 545 sub. 304** graffato mappale **593 sub. 302** Cat. C/2; **Foglio 28 mappale 545 sub. 303** Cat. C/3; **Foglio 28 mappale 696 sub. 305** graffato mappale **1055 sub. 1** Cat. C/2.

Con Variazione del **08/03/2011** di prot. n. **MN0053703** per **FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI** (n. **15976.1/2011**) il b.c.n.c. identificato al **fg. 28 mapp. 618/305** viene **soppresso ed origina le u.i. identificate al fg. 28 mapp. 1082/1; fg. 28 mapp. 1082/2** entrambi **b.c.n.c.**

❖ Con Atto di Compravendita Notaio Dott. Daniele Molinari di Mantova di rep. n. 73779/17349 del 30.12.2011, trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Castiglione delle Stiviere in data 26.01.2012 ai nn. 386 R.G. e 270 R.P., il sig.

vendeva alla

il diritto della

piena proprietà per la quota di 1/1 dei beni siti nel Comune di Asola ed identificati al Catasto dei Fabbricati al **Foglio 28 mappale 648 sub. 304** Cat. C/2; **Foglio 28 mappale 648 sub. 308** Cat. D/6.

Nel quadro D della nota si legge: "AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI AL D.M. SVILUPPO ECONOMICO N. 37 DEL 2008, LA PARTE VENDITRICE DICHIARA ALLA PARTE ACQUIRENTE CHE GLI IMPIANTI POSTI AL SERVIZIO DELLE UNITA' IMMOBILIARI IN OGGETTO POSSONO NON RISULTARE CONFORMI ALLA NORMATIVA IN MATERIA DI SICUREZZA VIGENTE ALL'EPOCA DELLA LORO REALIZZAZIONE O DEL LORO ULTIMO ADEGUAMENTO OBBLIGATORIO. ENTRAMBE LE PARTI CONVENGONO QUINDI ESPRESSAMENTE CHE LE UNITA' IMMOBILIARI IN OGGETTO VENGONO COMUNQUE VENDUTE NELLO STATO IN CUI ATTUALMENTE SI TROVANO E CHE SARANNO A CARICO DELLA PARTE ACQUIRENTE LE

SPESE DI UN'EVENTUALE REGOLARIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI SUDETTI".

❖ Con Atto di Compravendita Notaio Dott. Daniele Molinari di Mantova di rep. n. 75881/18423 del 18.02.2014, trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Castiglione delle Stiviere in data 26.02.2014 ai nn. 677 R.G. e 476 R.P., il sig.

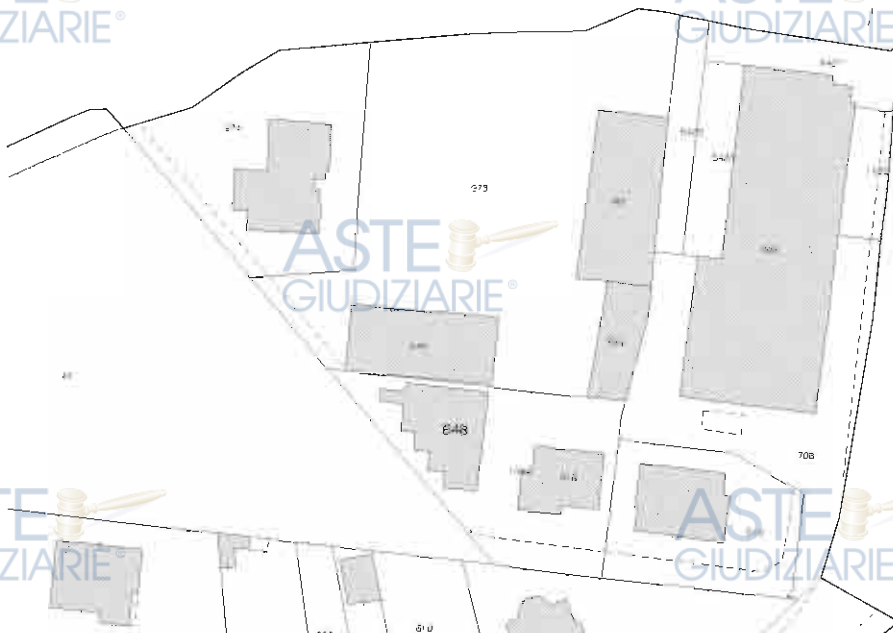
vendeva alla

, il diritto della

piena proprietà per la quota di 1/1 delle abitazioni civili site nel Comune di Asola in Via Mantova n. 53 ed identificate al Catasto dei Fabbricati al **Foglio 28 mappale 618 sub 303**, Cat. A/2 e **Foglio 28 mappale 618 sub 304**, Cat. A/2.

Con **FRAZIONAMENTO** del 14/07/2015 di prot. n. MN0047687 presentato il 14/07/2015 (n. 47687.1/2015) la particella 1055 di Ha 0.09.20 viene frazionata e diviene di Ha 0.01.72 ed origina le attuali particelle 6427 di Ha 0.02.82; 6428 di Ha 0.02.50 e 6429 di Ha 0.02.16.

Con **Variazione** del 12/08/2015 per **DIVISIONE** di prot. n. MN0053875 (n. 21971.1/2015) l'u.i. identificata al fg. 28 mapp. 696/305-1055/1 viene soppressa ed origina le u.i. identificate al fg. 28 mapp. 6427; fg. 28 mapp. 696/307-6428; fg. 28 mapp. 696/308 e fg. 28 mapp. 6429.



STRALCIO EDM

CONCORDATO PREVENTIVO N. 40/2024

ISCRIZIONI

❖ ISCRIZIONE CONTRO del 10/07/2014 - Registro Particolare 385 Registro Generale 2360

Pubblco ufficiale TRIBUNALE DI UDINE Repertorio 1134 del 26/05/2014 IPOTECA
 GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in ASOLA (MN),
 REDONDESCO (MN). SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 349 del 25/06/2015 (CANCELLAZIONE TOTALE).

❖ N. RI 831 R.P. / 5681 R.G. del 18.12.2017. Atto Pubblico Notaio Dr. Vacirca Giovanni di Bergamo di rep. n. 155532/67272 del 04/12/2017 per COSTITUZIONE IPOTECA VOLONTARIA a favore

- per € 1.349.810,60. Beni in Comune di Asola
 identificati al Catasto dei Fabbricati al Foglio 28: mapp. 861 sub 301, Cat. C/2; mapp.
 545 sub 303, Cat. C/3; mapp. graffato 545 sub 304 - 593 sub 302, Cat. C/2; mapp.
 graffato 696 sub 307 - 6428, Cat. C/2; mapp. 696 sub 308, Cat. C/2; mapp. 6427, area
 urbana di m² 282; mapp. 6429, area urbana di m² 216; mapp. 973 sub 302, Bene
 Comune Non Censibile". Quota di 1/1 di proprietà.

Nel quadro D della nota si legge: "SI PREMETTE: - CHE LA SOCIETA' "LA CISA - TRASPORTI INDUSTRIALI S.R.L." HA EMESSO NEI CONFRONTI DELLA SOCIETA' "LOGISTICA FERRARI S.R.L.", A SEGUITO DI CONTRATTI DI FORNITURA DI MATERIALI, FORNITURA DI MANODOPERA E NOLEGGIO ATTREZZATURE, LE SEGUENTI FATTURE: . N. 2017000379 DEL 24 APRILE 2017 PER EURO 350; . N. 2017000388 DEL 30 APRILE 2017 PER EURO 177.652,74; . N. 2017000503 DEL 30 APRILE 2017 PER EURO 1.540,25; . N. 2017000505 DEL 30 APRILE 2017 PER EURO 6.977,51; . N. 2017000537 DEL 31 MAGGIO 2017 PER EURO 218.060,97; . N. 2017000687 DEL 30 GIUGNO 2017 PER EURO 227.195,72; . N. 2017000694 DEL 30 GIUGNO 2017 PER EURO 9.285,66; . N. 2017000816 DEL 31 LUGLIO 2017 PER EURO 249.902,36; . N. 2017000867 DEL 31 LUGLIO 2017 PER EURO 1.700; . N. 2017000923 DEL 31 AGOSTO 2017 PER EURO 222.288,88; . N. 2017000927 DEL 31 AGOSTO 2017 PER EURO 24.307,74; . N. 2017001034 DEL 31 AGOSTO 2017 PER EURO 150; . N. 2017001166 DEL 30 SETTEMBRE 2017 PER EURO 29.310,72; . N. 2017001173 DEL 30 SETTEMBRE 2017 PER EURO 42.718,70; - CHE LE PREDETTE FATTURE SONO RIMASTE TOTALMENTE IMPAGATE, FATTA ECCEZIONE PER LA FATTURA N. 2017000388 DEL 30 APRILE 2017 DI COMPLESSIVI EURO 177.652,74, IMPAGATA PER EURO 87.652,74; - CHE, ALLA DATA DELL'ISCRIVENDO ATTO, CON RIFERIMENTO ALLE FATTURE DI CUI SOPRA, DEVE ESSERE ANCORA PAGATA LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 1.121.441,25; - CHE LA SOCIETA' "LOGISTICA FERRARI S.R.L." INTENDE GARANTIRE - MEDIANTE CONCESSIONE DI IPOTECA - IL PAGAMENTO DELLE PREDETTE SOMME, PER LE CAUSALI DI CUI IN PREMESSA, PER GARANTIRE IL PAGAMENTO DI TUTTO QUANTO DOVUTO, LA SOCIETA' "LOGISTICA FERRARI S.R.L." CONSENTE CHE A FAVORE DELLA SOCIETA' "LA CISA - TRASPORTI INDUSTRIALI S.R.L." CHE ACCETTA, SIA ACCESA IPOTECA A GARANZIA DEL CREDITO DELLA MEDESIMA SOCIETA' "LA CISA - TRASPORTI INDUSTRIALI S.R.L.", DI EURO 1.121.441,25, PER LE

CONCORDATO PREVENTIVO N. 40/2024

FATTURE INEVASE IN PREMessa DESCRITTE, DI EURO 78.369,35 PER INTERESSI E DI EURO 150.000 PER I CREDITI FORFETTARIAMENTE DEDOTTI E DERIVANTI DA AZIONI DIRETTE E/O DI RIVALSA DA PARTE DI ENTI O LAVORATORI DELLA SOCIETA' "LOGISTICA FERRARI S.R.L.", A MOTIVO DI CONTATTO D'APPALTO VENUTO MENO IL 31 AGOSTO 2017 E, COSI', FINO ALL'IMPORTO MASSIMO DI EURO 1.349.810,60 (UN MILIONE TRECENTOQUARANTANOVEMILA OTTOCENTODIECI VIRGOLA SESSANTA), SUI SEGUENTI IMMOBILI IN COMUNE DI ASOLA (MN), VIA SACCOLE PIGNOLE N. 1/5 E PRECISAMENTE: - COMPLESSO AD USO PRODUTTIVO COSTITUITO DA FABBRICATO COMPOSTO A PIANO TERRA DA UN VANO AD USO MAGAZZINO; PORZIONE DI FABBRICATO COMPOSTO A PIANO TERRA DA DUE LABORATORI, UFFICIO, RIPOSTIGLIO E DISIMPEGNI; PORZIONE DI FABBRICATO COMPOSTO A PIANO TERRA DA MAGAZZINO E DUE UFFICI E FABBRICATO COMPOSTO A PIANO TERRA DA QUATTRO MAGAZZINI; PORZIONE DI FABBRICATO COMPOSTO A PIANO TERRA DA MAGAZZINO E CORTILE; PORZIONE DI FABBRICATO COMPOSTO A PIANO TERRA DA RUSTICO E DUE RIPOSTIGLI; DUE AREE URBANE DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI METRI QUADRATI 498 (QUATTROCENTONOVANTOTTO); CORTILE COMUNE ALLE UNITA' IDENTIFICATE CON I MAPPALI 861 SUB 301, 545 SUB 303 E MAPPALE GRAFFATO 545 SUB 304 - 593 SUB 302. AL N.C.E.U., FOGLIO 28: . MAPPALE 861 SUB 301, STRADA SACCOLE PIGNOLE, N. 5, PIANO T, CATEGORIA C/2, CLASSE 1, METRI QUADRI 340, SUPERFICIE CATASTALE TOTALE: 368 METRI QUADRI, R.C. EURO 403,87; . MAPPALE 545 SUB 303, STRADA SACCOLE PIGNOLE, N. 5, PIANO T, CATEGORIA C/3, CLASSE 4, METRI QUADRI 180, SUPERFICIE CATASTALE TOTALE: 196 METRI QUADRI, R.C. EURO 371,85; . MAPPALE GRAFFATO 545 SUB 304 - 593 SUB 302, STRADA SACCOLE PIGNOLE, N. 5, PIANO T, CATEGORIA C/2, CLASSE 1, METRI QUADRI 240, SUPERFICIE CATASTALE TOTALE: 269 METRI QUADRI, R.C. EURO 285,08; . MAPPALE GRAFFATO 696 SUB 307 - 6428, STRADA SACCOLE PIGNOLE, N. CM, PIANO T, CATEGORIA C/2, CLASSE 1, METRI QUADRI 438, SUPERFICIE CATASTALE TOTALE: 478 METRI QUADRI, R.C. EURO 520,28; . MAPPALE 696 SUB 308, STRADA SACCOLE PIGNOLE, N. CM, PIANO T, CATEGORIA C/2, CLASSE 1, METRI QUADRI 80, SUPERFICIE CATASTALE TOTALE: 91 METRI QUADRI, R.C. EURO 95,03; . MAPPALE 6427, STRADA SACCOLE PIGNOLE, N. CM, PIANO T, CATEGORIA AREA URBANA DI METRI QUADRI 282; . MAPPALE 6429, STRADA SACCOLE PIGNOLE, N. CM, PIANO T, CATEGORIA AREA URBANA DI METRI QUADRI 216; . MAPPALE 973 SUB 302, STRADA SACCOLE PIGNOLE, N. 3, PIANO T, BENE COMUNE NON CENSIBILE".

❖ **N. RI 533 R.P. / 3740 R.G. del 24.07.2019. Atto Pubblico dell'AGENZIA DELLE ENTRATE-**

RISCOSSIONE di ROMA di rep. n. 1759/6419 del 23/07/2019 per IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE - RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO a favore AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma (Rm) Codice fiscale 13756881002 - per € 2.031.452,84 - Capitale € 1.015.726,42. Beni in Comune di Asola identificati al Catasto dei Fabbricati al Foglio 28: mapp. 6427, area urbana; mapp. 6429, area urbana; mapp. graffato 545 sub 304 - 593 sub 302, Cat. C/2; mapp. graffato 696 sub 307 - 6428, Cat. C/2; mapp. 545 sub 303, Cat. C/3; mapp. 618 sub 304, Cat. A/2; mapp. 618 sub 303, Cat. A/2; mapp. 648 sub. 308, Cat. D/6; mapp. 648 sub. 304, Cat. C/2; mapp. 696 sub 308, Cat. C/2; mapp. 861 sub 301, Cat. C/2. Quota di 1/1 di proprietà. Beni in Comune di Redonesco identificati al Catasto dei Terreni al Foglio 21 mapp. 243 di Ha 0.12.15; Foglio 21 mapp. 246 di Ha 0.64.68; Foglio 21 mapp. 248 di Ha 0.11.69. Quota di 1/1 di proprietà.

CONCORDATO PREVENTIVO N. 40/2024

Nel quadro D della nota si legge: “SULLA BASE DEL TASSO DETERMINATO ANNUALMENTE CON PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE. PER I CREDITI DI NATURA PREVIDENZIALE, GLI INTERESSI DI MORA VENGONO APPLICATI ESCLUSIVAMENTE SE, ALLA DATA DEL PAGAMENTO, E' STATO GIA' RAGGIUNTO IL TETTO MASSIMO DELLE SANZIONI CIVILI (CD. SOMME AGGIUNTIVE) PREVISTE DALLA LEGGE (ART. 116, COMMA 8 E 9, DELLA L. N. 388/2000). COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 06476201900000382000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 02042019 NUMERO DI RUOLO: 357, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TMQ, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 19062018 NUMERO DI RUOLO: 495, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TMQ, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 01102018 NUMERO DI RUOLO: 495, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TMQ, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 01102018 NUMERO DI RUOLO: 443, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TNH, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 06092018 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 36420180000074674000, ANNO: 2018, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 660000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24012018 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 36420180000074775000, ANNO: 2018, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 660000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24012018 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 36420180000074876000, ANNO: 2018, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 660000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24012018 NUMERO DI RUOLO: 2521, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 12351, CODICE UFFICIO: VIOLAM, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24072018 NUMERO DI RUOLO: 2119, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 12370, CODICE UFFICIO: VIOLAM, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 17052018 NUMERO DI RUOLO: 2119, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 12370, CODICE UFFICIO: VIOLAM, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 17052018 NUMERO DI RUOLO: 1944, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 12391, CODICE UFFICIO: VIOLAM, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 26042018 NUMERO DI RUOLO: 2004, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 19000, CODICE UFFICIO: CMNN10, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 05062018”.

- ❖ **N. RI 533 R.P. / 3740 R.G. del 24.07.2019. Atto Pubblico dell'AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE di ROMA di rep. n. 1759/6419 del 23/07/2019 per IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE - RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO a favore**

- per € 733.526,30 - Capitale € 366.763,15. Beni in Comune di Asola identificati al Catasto dei Fabbricati al Foglio 28: mapp. 545 sub 303, Cat. C/3; mapp. 593 sub 302, Cat. C/2; mapp. 648 sub. 304, Cat. C/2; mapp. 861 sub 301, Cat. C/2; mapp. 618 sub 303, Cat. A/2; mapp. 618 sub 304, Cat. A/2; mapp. 648 sub. 308, Cat. D/6; mapp. 6427, area urbana; mapp. 696 sub 307, Cat. C/2; mapp. 696 sub 308, Cat. C/2; mapp. 6429, area urbana. Quota di 1/1 di proprietà. Beni in Comune di Redondesco identificati al Catasto dei Terreni al Foglio 21 mapp. 243 di Ha 0.12.15; Foglio 21 mapp. 246 di Ha 0.64.68; Foglio 21 mapp. 248 di Ha 0.11.69. Quota di 1/1 di proprietà.

Nel quadro D della nota si legge: "ISCRIZIONE A GARANZIA DI CREDITI TRIBUTARI DEGLI ENTI LOCALI EX ART. 77 DPR 602/73, COME MODIFICATO DALL'ARTICOLO 16 D.LGS 46/99, PER IL DOPPIO DELLA COMPLESSIVA SOMMA ISCRITTA A RUOLO, OLTRE I DIRITTI E GLI ACCESSORI MATURATI E MATURANDI, AI SENSI DELL'ART. 17 D.LGS 112/99 CALCO LATI PER OGNI GIORNO DI EFFETTIVO RITARDO. INGIUNZIONE DI PAGAMENTO NR. 5020008220000004 DEL 12/12/2022 NOTIFICATA IL 12/01/2023 IMU 2014/2 015/2016/2017 E 2018 INGIUNZIONE DI PAGAMENTO NR. 5020008220000003 DEL 12/12/2022 NOTIFICATA IL 12/01/2023 TASI 2014/2015/2016/2017 E 2018 COMUNICAZIONE DI AVVISO DELLA PROCEDURA DI ISCRIZIONE IPOTECARIA SU BENI IMMOBILI EX ART. 77 DPR 602/73 NOTIFICATA IN DATA 23/10/2023".

TRASCRIPTIONI PREGIUDIZIEVOLI

❖ **Decreto di Ammissione Concordato Preventivo** come da Atto Giudiziario del Tribunale di Mantova di rep. N. 40/2024 del 20.02.2025, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Mantova - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Castiglione delle Stiviere in data 16.04.202 ai nn. **1314 R.P. e 1803 R.G.**, a favore della **MASSA CREDITORI CONCORDATO PREVENTIVO DELLA DITTA** inerente i

seguenti beni:

- Beni in Comune di Asola identificati al Catasto dei Fabbricati al Foglio 28: mapp. 648 sub. 304, Cat. C/2; mapp. 648 sub. 308, Cat. D/6; mapp. 545 sub 303, Cat. C/3; mapp. 545 sub. 304 graffato map. 593 sub 302, Cat. C/2; mapp. 861 sub 301, Cat. C/2; mapp. 6427, area urbana; mapp. 696 sub 307 graffato map. 6428, Cat. C/2; mapp. 696 sub 308, Cat. C/2; mapp. 6429, area urbana; mapp. 618 sub 303, Cat. A/2; mapp. 618 sub 304, Cat. A/2. Quota di 1/1 di proprietà.

- Beni in Comune di Redonesco identificati al Catasto dei Terreni al Foglio 21 mapp. 243 di Ha 0.12.15; Foglio 21 mapp. 246 di Ha 0.64.68; Foglio 21 mapp. 248 di Ha 0.11.69. Quota di 1/1 di proprietà.

Nel quadro D della nota si legge: " - DICHIARA APERTA LA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO DELLA SOCIETÀ

NOMINA GIUDICE DELEGATO PER LA PROCEDURA DI CONCORDATO LA DOTT.SSA FRANCESCA ARRIGONI;- CONFERMA L'AVV. GIUSEPPE ANGIOLILLO QUALE COMMISSARIO GIUDIZIALE;- VISTO L'ART. 103 CCI ORDINA ALLA SOCIETÀ RICORRENTE DI METTERE A DISPOSIZIONE DEL COMMISSARIO GIUDIZIALE ENTRO SETTE GIORNI DALLA COMUNICAZIONE DEL PRESENTE DECRETO COPIA INFORMATICA O SU SUPPORTO ANALOGICO DELLE SCRITTURE CONTABILI E FISCALI OBBLIGATORIE;- DETERMINA IN EURO 45.000,00 PARI A CIRCA IL 20% DELL'IMPORTO PER SPESE CHE SI PRESUMONO NECESSARIE PER L'INTERA PROCEDURA, QUANTIFICABILI IN EURO 221.326,00 (EURO 10.000 COMPENSO STIMATORI + EURO 116.415 COMPENSO COMMISSARIO GIUDIZIALE + EURO 64.661 COMPENSO LIQUIDATORE + EURO 30.250 SPESE DI GESTIONE) LA SOMMA CHE, ENTRO IL TERMINE DI GIORNI QUINDICI DALLA COMUNICAZIONE DEL PRESENTE

CONCORDATO PREVENTIVO N. 40/2024

DEC RETO EX ART. 47 CO. 2 CCI, LA SOCIETÀ RICORRENTE DOVR VERSARE SU CONTO CORRENTE INTESTATO ALLA SOCIETÀ IN CONCORDATO PREVENTIVO - IN PERSONA DEL COMMISSARIO GIUDIZIALE - (GI APERTO PRESSO BANCA CREMASCA E MANTOVANA CREDITO COOPERATIVO S.C. - FILIALE DI MANTOVA, VIA P.F. CALVI N. 20 - ALL'IBAN IT 87J 07076 11500 000000304974), IMPORTO DETERMINATO TENUTO CONTO DEL PRESUMIBILE COMPENSO DEL COMMISSARIO GIUDIZIALE E DEL LIQUIDATORE E DI OGNI ULTERIORE ONERE DI PROCEDURA, VERSAMENTO LA CUI EFFETTUAZIONE VA ATTESTATA CON DEPOSITO NEL FASCICOLO TELEMATICO;- TENUTO CONTO DEL NUMERO DEI CREDITORI, DELL'ENTITÀ DEL PASSIVO E DELLA NECESSITÀ DI ASSICURARE LA TEMPESTIVI E L'EFFICACIA DELLA PROCEDURA, FISSA LA DATA INIZIALE PER L'ESPRESSIONE DEL VOTO DEI CREDITORI PER IL GIORNO 30/6/2025 E LA DATA FINALE PER IL GIORNO 10/7/2025, DISPONENDO CHE IL VOTO SIA ESPRESSO PER MEZZO DI POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA ALL'INDIRIZZO PEC DELLA PROCEDURA DI CONCORDATO E CHE, ALL'ESITO DELLA VOTAZIONE, IL COMMISSARIO PROVVEDA AGLI ADEMPIMENTI DI CUI ALL' ART. 110 CCI;- ASSEGNA AL COMMISSARIO GIUDIZIALE TERMINE SINO AL 15/ 3/25 PER LA COMUNICAZIONE AI CREDITORI DELLA PROPOSTA;-DISPONE:A) CHE IL COMMISSARIO GIUDIZIALE PROVVEDA, ENTRO IL 17/3/25, A DARE PUBBLICITÀ DELL'OFFERTA IRREVOCABILE DI AFFITTO CON OPZIONE DI ACQUISTO DELL'AZIENDA, COMPRESIVA DELL'IMMOBILE AZIENDALE E DEL COMPENDIO IMMOBILIARE NON AZIENDALE DI CUI AL PIANO DI CONCORDATO E A RACCOGLIERE ENTRO IL 10/4/25 EVENTUALI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE DA PARTE DI ALTRI OPERATORI DI MERCATO:- MEDIANTE PUBBLICAZIONE DI ANNUNCIO SUL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE DI CUI ALL'ART. 490 COMMA PRIMO C.P.C. E SUI SITI INTERNET WWW.ASTEIMMOBILI.IT, WWW.ASTEGIUDIZIARIE.IT, WWW.ENTIETRIBUNALI.IT, WWW.TRIBUNALE.MANTOVA.IT;- INDICANDO L'INDIRIZZO PEC DELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO AL QUALE, DALLA DATA DI PUBBLICAZIONE DELL'ANNUNCIO E FINO AL 4/4/2025 (E QUINDI PRIMA DELL'EVENTUALE MANIFESTAZIONE DI INTERESSE), SAR POSSIBILE CHIEDERE ULTERIORI INFORMAZIONI; LA RICHIESTA DI ACCESSO A MAGGIORI INFORMAZIONI DOVRÀ ESSERE ACCOMPAGNATA DA UN ESPRESSO IMPEGNO DI RISERVATEZZA, IL CUI CONTENUTO SARÀ RESO DISPONIBILE AL COMMISSARIO GIUDIZIALE, NONCHÈ DALLA PRESTAZIONE DI UNA CAUZIONE DI IMPORTO PARI A EURO 50.000,00 (CINQUANTAMILA/00) A GARANZIA DELL'IMPEGNO DI RISERVATEZZA ASSUNTO E DELL'IMPEGNO ALLA PARTECIPAZIONE ALLA EVENTUALE GARA DI CUI AL PUNTO SEGUENTE, MEDIANTE ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE INTESTATO A "PROC. UNITARIO N. 40/2024 DI LOGISTICA FERRARI SRL" DA DEPOSITARSI PRESSO LO STUDIO DEL COMMISSARIO GIUDIZIALE IN MANTOVA, VIA VALSESIA, 59, OPPURE MEDIANTE BONIFICO BANCARIO A FAVORE DEL SOPRAINDICATO CONTO CORRENTE INTESTATO A "PROC. UNITARIO N. 40/2024 DI LOGISTICA FERRARI SRL". LA CAUZIONE SARÀ OGGETTO DI RESTITUZIONE ALL'ESITO DEI GIORNI CONCESSI PER LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE E PREVIA VERIFICA DEL RISPETTO DELL'IMPEGNO DI RISERVATEZZA.B) CHE LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE, DA INDIRIZZARSI ALL'INDIRIZZO PEC DELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO ENTRO IL TERMINE PERENTORIO DEL 10/4/2025, DOVR CONTENERE UNA DICHIARAZIONE DI IMPEGNO A PARTECIPARE ALLA EVENTUALE GARA, ONDE POTERE VALUTARE LA SERietà DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE, IN FUNZIONE DELL'EMISSIONE DEL DECRETO DI CUI ALL'ART. 91 COMMA 3 CCI;NOMINA PERITO STIMATORE IL DOTT. GIANLUCA GUIDI;DISPONE CHE, AI SENSI DELL'ART. 47/ 2 LETT D-BIS CCI, A PARTIRE DAL 10/3/2025 E OGNI 30 GIORNI, LA SOCIETÀ ISTANTE DEPOSITI IN CANCELLERIA UNA SITUAZIONE PATRIMONIALE, ECONOMICA E FINANZIARIA AGGIORNATA DELL'IMPRESA, CHE DOVRÀ ESSERE ISCRITTA NEL REGISTRO DELLE IMPRESE ENTRO IL GIORNO SUCCESSIVO SU RICHIESTA DEL CANCELLIERE, TRASMETTENDOLA AL COMMISSARIO GIUDIZIALE;MANDA ALLA CANCELLERIA PER LA PUBBLICITÀ PRESCRITTA DAGLI ARTT. 47 E 45 CCI; MANDA AL COMMISSARIO GIUDIZIALE AFFINCHÈ TRASCRIVA, A NORMA DELL'ART. 93 CCI, IL PRESENTE DECRETO PRESSO GLI UFFICI COMPETENTI".

Si allegano alla presente le relative note di trascrizione ed iscrizione (**ALL. 4 - lotto 1**).

3. REGOLARITA' EDILIZIA GENERALE

Per quanto concerne la regolarità tecnico - amministrativa si riporta l'elenco dei provvedimenti autorizzativi recuperati presso gli uffici tecnici dei comuni di Asola (MN) e

Redondesco (MN) previo accesso agli atti amministrativi del 20.03.2025 effettuato tramite
Impresainungiorno.

In data 14.4.2025 presso il Comune di Asola sono stati visionati i seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 524 prot. 10963/87 rilasciata in data 20.11.1996 che ha riguardato per gli edifici residenziali: realizzazione pollaio, trasformazione di rimessa e caldaia in locali di abitazione, modifiche prospettiche.

Per gli edifici industriali: realizzazione di rimessa con dimensioni maggiori rispetto al progetto approvato, realizzazione di n. 2 garages e cabina ENEL ad uso artigianale di trasporto per conto terzi.

Questo condono ha sanato le opere di cui ai seguenti titoli in ordine decrescente:

- LICENZA DI COSTRUZIONE N. 92/1974 DEL 31.12.1974 – Trasformazione capannone avicolo esistente in autorimessa per Camion, in via Mantova;
- LICENZA DI COSTRUZIONE N. 69/1970 DEL 30.09.1970 – Costruzione nuova rimessa privata, in via Mantova;
- LICENZA DI COSTRUZIONE N. 34/1968 DEL 18.06.1968 – Costruzione di n. 2 rimesse nel cortile, in via Mantova;
- LICENZA DI COSTRUZIONE N. 2/1967 DEL 18.02.1967 – Costruzione nuova casa di abitazione in via Mantova;
- Certificato di Abitabilità n. 14/1968 rilasciato in data 27/05/1968 per la csa di civile abitazione;
- LICENZA DI COSTRUZIONE N. 26/1962 DEL 26.07.1962 – Costruzione di Tettoia prefabbricata in profilato di acciaio in via Mantova;
- LICENZA DI COSTRUZIONE N. 49/1960 DEL 26.11.1960 – Costruzione di capannone per falegnameria in Asola, via Mantova;

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 186/1989 del 29.12.1989 rilasciata a _____ per manutenzione straordinaria fabbricato di civile abitazione;
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 88/91 del 28.07.1991 in VARIANTE ALLA C.E.186/89 rilasciata a _____ per manutenzione straordinaria fabbricato di civile abitazione;
- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 54/2006 del 12.05.2006 rilasciato a _____ per ristrutturazione Abitazione bifamiliare in via Mantova n. 51;
- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' per variante in corso d'opera prot. n. 5594 DEL 12.04.2007 riferita al PDC N. 54/06 del 19.09.2006;
- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' per ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso capannone da adibire a palestra prot. n. 8800/2007 del 11.06.2007;
- C.I.L.A. N. 81/2018 – di prot. 7507/2018 per manutenzione straordinaria copertura e modifica apertura capannone artigianale in Asola via Mantova n. 53;
- C.I.L.A. N. 106/2019 – di prot. 6463/2019 per demolizione parziale di alcune tramezze e relative opere di finiture nell'unità identificata al Fg. 28 mapp. 618 sub. 304 (appartamento a piano terra).

4. OPERE DIFFORMI

Non esiste completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli ultimi progetti autorizzati.

In particolare per il corpo di fabbrica identificato dal mappale 545, gli uffici ed il magazzino sono difformi, sia rispetto alle schede planimetriche catastali del 2005, che alla concessione edilizia in sanatoria.

Gli altri fabbricati (capannoni e abitazioni) da un primo riscontro sono conformi rispetto all'ultimo titolo edilizio presentato (CILA); non risultano conformi le planimetrie catastali che sono antecedenti alle pratiche edilizie.

Si ritiene da una prima analisi che le difformità riscontrate, riguardanti principalmente opere

interne, siano sanabili.

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area su cui insiste l'intero compendio è inserita nel PGT del Comune di Asola in **"Zona "B2" - completamento residenziale estensivo - Ambito: ambiti completamento residenziale estensivo"** normata **dagli Artt. 31 e 33 delle NTA**":

Art. 31 - Ambiti di completamento a prevalente destinazione residenziale ACR (ex zona B)

NORME GENERALI - Le norme generali che seguono nel presente articolo si riferiscono esclusivamente alle aree di completamento a prevalente destinazione residenziale. - La tipologia deve uniformarsi a quella prevalente nella zona. Non è consentita la costruzione di capannoni. - La distanza fra i fabbricati, se non uniti o aderenti, deve essere pari all'altezza dell'edificio più alto e comunque mai inferiore a m. 5,00; tale distanza non può comunque essere inferiore a m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. La distanza dei fabbricati dai confini deve essere pari a metà dell'altezza dei fabbricati stessi e comunque mai inferiore a m. 5,00. - E' ammessa la costruzione in aderenza a costruzioni preesistenti; è ammessa altresì la costruzione in confine ma in tal caso attraverso convenzione legale con i confinanti; è obbligatoria la costruzione a filo strada o in arretramento da questi purché lungo allineamenti prevalenti preesistenti; In questi ambiti tutti gli interventi sono, di norma, attuati mediante rilascio di semplice Permesso di Costruire oppure DIA. All'interno dei centri abitati, le distanze minime tra i fabbricati, tra i quali siano interposte strade interne o di lottizzazione destinate al traffico dei veicoli, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- m. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m. 7,00;
- m. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m. 7,00 e m. 15,00;
- m. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m. 15,0

- **DESTINAZIONI** - Negli ambiti di completamento a prevalente destinazione residenziale non sono ammesse le seguenti destinazioni, pertanto sono escluse:

- attrezzature commerciali aventi S.V. superiore a quelle previste dal Piano del Commercio per tali zone (SV=600 mq);
- laboratori artigianali e/o industriali sono ammessi a condizione che siano escluse emissioni inquinanti in atmosfera, scarichi dannosi o nocivi, rumori molesti e lavorazioni nocive di qualsiasi tipo.
- Attività produttive industriali e quelle agricole.
- uso agricolo di aree e/o edifici, tranne che per le corti agricole esistenti e funzionanti alla data di adozione del PGT per le quali è consentito realizzare o mantenere destinazioni d'uso connesse all'attività agricola con l'esclusione degli allevamenti di bestiame di ogni tipo e degli eventuali impianti di trasformazione per i quali è consentito esclusivamente il

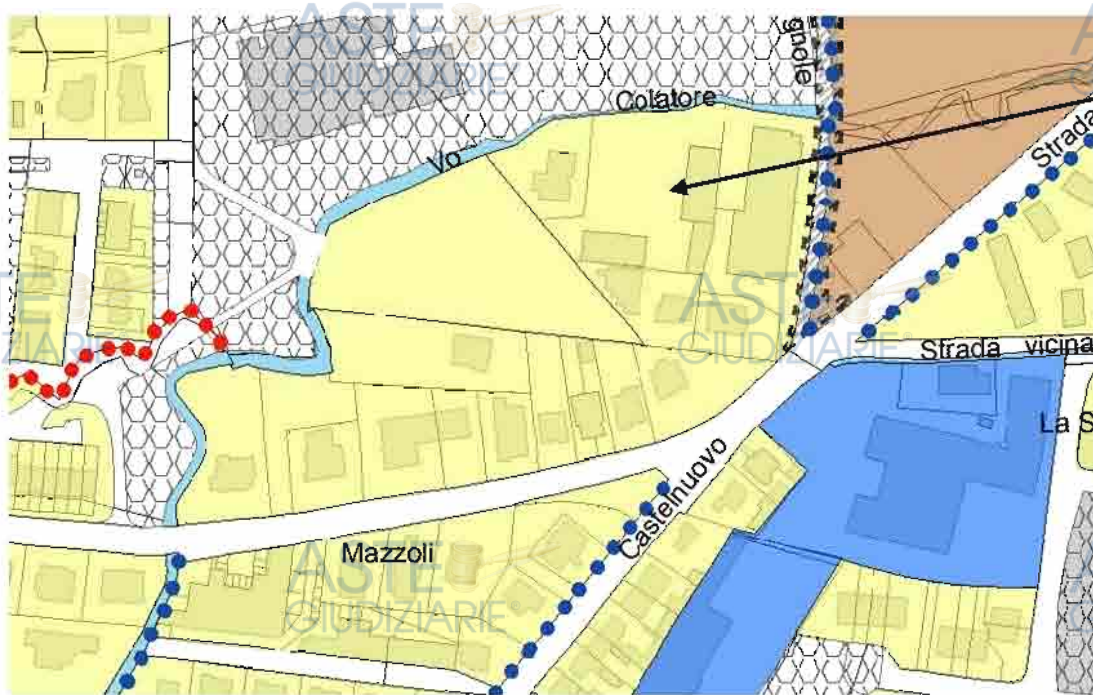
mantenimento di quelli esistenti e senza aumento dell'area e/o dei volumi già utilizzati; per tali aziende l'onerosità dell'atto abilitativo è in relazione alla titolarità del soggetto richiedente;

- attività moleste o inquinanti provenienti da ogni attività anche compatibile con la zona.
- DISCIPLINA PARTICOLARE Oltre alle disposizioni generali di cui agli articoli precedenti si applicano, in relazione ai diversi sotto ambiti, ed alle diverse situazioni, le prescrizioni particolari di cui agli articoli successivi, le cui norme hanno carattere integrativo.

Art. 33 - Ambito di completamento a prevalente destinazione residenziale estensiva ACR 2 (ex zona B2)

Oltre le norme generali valgono le seguenti prescrizioni:

- RAPPORTO DI COPERTURA: Rc max = 50% della superficie fondiaria
- INDICE DI DENSITÀ FONDIARIA If max = 0,50 mq/mq La densità fondiaria massima è fissata in 0,50 mq/mq.
- ALTEZZA MASSIMA L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare i 3 piani fuori terra.
- DISTANZA MINIMA DAI CONFINI $D = H/2$ e mai inferiore a m. 5,00.



STRALCIO TAVOLA PDR_2A DEL P.G.T.

6. CARATTERISTICHE SOMMARIE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1A - VIA MANTOVA n. 53 - "FABBRICATO CON PISCINA COPERTA E

PALESTRA”

Immobile di catasto fabbricati - n.1A

Dati identificativi: Comune di **ASOLA (A470) (MN)**

Foglio **28** Particella **648** Subalterno **308**

Indirizzo: VIA MANTOVA n. 53 Piano T-1

Dati di classamento: Rendita: **Euro 2.217,00**, Categoria **D/6**

Scheda planimetrica in variazione di prot. n. MN0242269 del 21.12.2007 (All. n. 6)

Dati identificativi: Comune di **ASOLA (A470) (MN)**

Foglio **28** Particella **1082** Subalterno **2**

Indirizzo: VIA MANTOVA n. 53 Piano T

Dati di classamento: Bene comune non censibile - Partita speciale A

Elaborato planimetrico di prot. n. MN0053703 dell'8.03.2011 (All. n. 7)



Immobile adibito all'esercizio sportivo costituito da fabbricato composto a piano terra da un vano ad uso piscina, palestra oltre a servizi igienici, dispensa, lavanderia stiroeria e vano tecnico; al piano primo soppalco e terrazzo.

Trattasi di fabbricato originariamente costruito per le esigenze produttive (capannone) della società, in seguito a ristrutturazione e riqualificazione edilizia adattato a palestra e piscina privata, pur mantenendo, sia l'involucro edilizio principale, che la struttura portante, tipica degli edifici la cui epoca di costruzione risale agli anni '70.

Strutturalmente presenta murature in laterizio tradizionale e copertura ad arco con tiranti; il soppalco è stato costruito mediante una struttura portante in acciaio e travetti in legno di adeguato spessore; intonaci al civile sia interni che esterni, serramenti in alluminio, pavimenti in clinker.

L'impiantistica da un controllo sommario appare in normale stato di efficienza e conforme

alle norme come peraltro già evidenziato nelle precedenti perizie di stima.

Superficie commerciale di circa **m² 275,00** compreso portico e terrazzo al piano primo opportunamenti ragguagliati.

Dall'elaborato planimetrico del 2011 si deduce che questo immobile comprende anche il BCNC (mapp. 1082/2) area scoperta circostante, comune anche al sub. 304 del mapp. 648.

In lato nord del medesimo mappale 648, in confine e a ridosso del fabbricato mapp. 545 è stato coperto il corridoio di passaggio tra i due capannoni (da regolarizzare sia da un punto di vista edilizio, che catastale) come da fotografia che si riporta:



MAPP. 648

MAPP. 545

LOTTO 1B - STRADA SACCOLE PIGNOLE n. 5 -
"UFFICI, MAGAZZINO E POSTI AUTO COPERTI"

Immobile di catasto fabbricati - n.1B

Dati identificativi: Comune di **ASOLA (A470) (MN)**

Foglio **28** Particella **648** Subalterno **304**

Indirizzo: VIA MANTOVA n. 53 Piano T

Dati di classamento: Rendita: **Euro 19,83**, Categoria **C/2**, Classe **3**, Consistenza **12 m²**

Dati di superficie: Totale: **16 m²**

Scheda planimetrica in variazione di prot. n. MN0103914 del 18.11.2005 (All. n. 6)

Dati identificativi: Comune di **ASOLA (A470) (MN)**

Foglio **28** Particella **545** Subalterno **303**

CONCORDATO PREVENTIVO N. 40/2024

Gian Luca Guidi – dottore agronomo
46100 M a n t o v a - Via G. Chiassi, 16
tel. 0376 363342 – 0376 229265
mail: glguidi@libero.it - pec: g.guidi@conafpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Indirizzo: STRADA SACCOLE PIGNOLE n. 5 Piano T
Dati di classamento: Rendita: **Euro 371,85**, Categoria **C/3**, Classe **4**, Consistenza **180 m²**
Dati di superficie: Totale: **196 m²**
Scheda planimetrica in variazione di prot. n. MN0103914 del 18.11.2005 (All. n. 6)

Dati identificativi: Comune di **ASOLA (A470) (MN)**
Foglio **28** Particella **545** Subalterno **304**
Foglio **28** Particella **593** Subalterno **302**
Indirizzo: STRADA SACCOLE PIGNOLE n. 5 Piano T
Dati di classamento: Rendita: **Euro 285,08**, Categoria **C/2**, Classe **1**, Consistenza **240 m²**
Dati di superficie: Totale: **269 m²**
Scheda planimetrica in variazione di prot. n. MN0103914 del 18.11.2005 (All. n. 6)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Corpo di fabbrica elevato ad un piano fuori terra costituito da una porzione ad uffici e da una parte a capannone con accesso da Strada Saccole Pignole c.n. 5.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si tratta di edificio risalente come prima epoca di costruzione agli anni 60, poi trasformato negli anni 70 da capannone avicolo a rimessa per autocarri con uffici. Successivamente oggetto di condono nel 1986 con rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria P.E. 524 di prot. 10963/87 del 20.11.1996.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Le strutture sono miste con pilastri in c.a., muratura di tamponamento in prismi di cls, copertura in pannelli coibentati con lamiera grecata; è presente la linea vita. Canali di gronda e pluviali in acciaio inox. Dimensioni di progetto m 26,65 x m 12,35.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sia la parte a magazzino, che gli adiacenti uffici si presentano in condizioni manutentive e d'uso normali. Superficie lorda di progetto complessiva pari a **m² 329,13**, di cui circa **m² 136,00** adibita a magazzino e circa **m² 193,00** ad uffici.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

La zona uffici è completata dai servizi igienici della superficie commerciale di circa **m² 16,00**

CONCORDATO PREVENTIVO N. 40/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina 25 di 51

ASTE
GIUDIZIARIE®

Gian Luca Guidi - dottore agronomo
46100 M a n t o v a - Via G. Chiassi, 16
tel. 0376 363342 - 0376 229265
mail: g.guidi@libero.it - pec: g.guidi@conafpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

identificati sulla scheda planimetrica del mapp. 648 sub. 304.

Fa parte di queste unità immobiliari anche un ulteriore fabbricato in corpo staccato censito come magazzino ed effettivamente utilizzato come ricovero autoveicoli. Superficie lorda in pianta di catastali m² **160,00**. Presenta muratura d'ambito intonacata, copertura in pannelli coibentati grecati, canali di gronda e pluviali in lamiera preveniciata in parte ammalorati. Impianto di illuminazione esterno.



LOTTO 1C - STRADA SACCOLE PIGNOLE n. 5 - "MAGAZZINO"

Immobile di catasto fabbricati - n. 1C

Dati identificativi: Comune di **ASOLA (A470) (MN)**

Foglio **28** Particella **861** Subalterno **301**

Indirizzo: STRADA SACCOLE PIGNOLE n. 5 Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro **403,87**, Categoria **C/2**, Classe **1**, Consistenza **340 m²**

Dati di superficie: Totale: **368 m²**

Scheda planimetrica in variazione di prot. n. MN000103914 del 18.11.2005 (All. n. 6)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONCORDATO PREVENTIVO N. 40/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina 26 di 51

ASTE
GIUDIZIARIE®

Gian Luca Guidi – dottore agronomo
46100 M a n t o v a - Via G. Chiassi, 16
tel. 0376 363342 – 0376 229265
mail: gguidi@libero.it – pec: g.guidi@conafpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Trattasi di magazzino a pianta rettangolare anch'esso con accesso dalla pubblica Strada Saccole Pignole 5, tramite ampio cancello carraio, della superficie lorda commerciale di circa **m² 368,00**.

Il capannone industriale ad uso officina o rimessa è caratterizzato da una struttura portante in acciaio con copertura a doppia falda. La copertura (interamente oggetto di rifacimento nel 2018 – C.I.L.A. 7507/2018 - con bonifica delle lastre di cemento amianto) è costituita da pannelli sandwich a doppia superficie in acciaio verniciato ed interposto strato isolante. Nel 2018, la manutenzione straordinaria oltre alla copertura ha interessato anche la modifica delle aperture del capannone.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Le pareti perimetrali sono realizzate in blocchi di cls intonacati e verniciati di colore chiaro, con porzioni superiori in vetro (a lamelle tipo "Naco") sul lato sinistro, utili a massimizzare l'illuminazione naturale durante il giorno. Il pavimento è in calcestruzzo liscio con finitura pigmentata in rosso, idoneo a sostenere carichi pesanti e resistente all'usura da traffico meccanico.

Il capannone dispone di un'ampia apertura sul lato corto posteriore che consente il transito di grandi veicoli e collega l'interno con un'area esterna adibita a manovra o parcheggio.

Altezza in colmo rilevata di m 6,50 e in gronda di m 4,80.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 1D - STRADA SACCOLE PIGNOLE n. 5 - "MAGAZZINO"

CONCORDATO PREVENTIVO N. 40/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina 27 di 51

ASTE
GIUDIZIARIE®

Gian Luca Guidi – dottore agronomo
46100 M a n t o v a - Via G. Chiassi, 16
tel. 0376 363342 – 0376 229265
mail: gguidi@libero.it - pec: g.guidi@conafpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

Immobile di catasto fabbricati - n.1D

Dati identificativi: Comune di **ASOLA (A470) (MN)**

Foglio **28** Particella **696** Subalterno **307**

Foglio **28** Particella **6428**

Indirizzo: STRADA SACCOLE PIGNOLE n. CM Piano T

Dati di classamento: Rendita: **Euro 520,28**, Categoria **C/2**, Classe **1**, Consistenza **438 m2**

Dati di superficie: Totale: **478 m2**

Scheda planimetrica in variazione di prot. n. MN0053875 del 12.08.2015 (All. n. 6)



Trattasi di magazzino edificato negli anni 60 (Licenza di costruzione n. 49 del 26.11.1960) e adibito all'epoca a falegnameria della superficie lorda commerciale di circa **m² 450,00**, con adiacente area di **m² 250** (mapp. 6428, riportata come superficie anche nel totale indicato nella descrizione del lotto 1F - piazzali).

Il locale è un capannone industriale con struttura portante in cemento armato e copertura ad arco ribassato realizzata con elementi prefabbricati in cemento armato, rinforzati da tiranti metallici. La copertura presenta superfici traslucide in polycarbonato o vetro per l'illuminazione zenitale naturale e manto in tegole marsigliesi.

Le pareti verticali sono in cemento grezzo, prive di finitura, e ospitano finestre rettangolari a nastro con infissi metallici disposti lungo i lati lunghi. L'illuminazione artificiale è garantita da corpi illuminanti lineari sospesi al soffitto, la cui funzionalità non è stata verificata.

Il pavimento è in cemento liscio, privo di trattamenti estetici, con evidenti segni di usura.

Dal punto di vista manutentivo e d'uso si segnala quanto segue:

La struttura in cemento armato appare stabile, ma mostra evidenti segni di invecchiamento.

CONCORDATO PREVENTIVO N. 40/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina 28 di 51

ASTE
GIUDIZIARIE®

Le travi curve del tetto sembrano in buono stato statico, anche se l'ossidazione dei tiranti metallici e la presenza di macchie scure sulla volta possono indicare infiltrazioni pregresse o problemi di umidità. Alcuni pannelli traslucidi risultano opacizzati o parzialmente danneggiati, riducendo l'efficienza dell'illuminazione naturale. Impianto elettrico esterno obsoleto.

LOTTO 1E - STRADA SACCOLE PIGNOLE c.m. - "RUSTICO – EX CABINA ENEL"

Immobile di catasto fabbricati - n.1E

Dati identificativi: Comune di **ASOLA (A470) (MN)**

Foglio **28** Particella **696** Subalterno **308**

Indirizzo: STRADA SACCOLE PIGNOLE n. CM Piano T

Dati di classamento: Rendita: **Euro 95,03**, Categoria **C/2**, Classe **1**, Consistenza **80 m2**

Dati di superficie: Totale: **91 m2**

Scheda planimetrica in variazione di prot. n. MN0053875 del 12.08.2015 (All. n. .6)



Trattasi del corpo più basso adiacente al magazzino (ex falegnameria mapp. 696/307) posizionato all'ingresso del complesso immobiliare sul lato sinistro. Sviluppato a piano terra, comprendente un locale rustico e due ripostigli dei quali uno rappresentava l'ex cabina elettrica. Altezza variabile da m 3,30 a m 4,65. Impianto elettrico assente. Superficie lorda commerciale di circa **m² 89,00**.

LOTTO 1F - STRADA SACCOLE PIGNOLE N. 5 - "PIAZZALI E AREE URBANE"

Gian Luca Guidi – dottore agronomo
46100 M a n t o v a - Via G. Chiassi, 16
tel. 0376 363342 – 0376 229265
mail: gguidi@libero.it - pec: g.guidi@conafpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Immobile di catasto fabbricati - n.1F

Dati identificativi: Comune di **ASOLA (A470) (MN)**

Foglio **28** Particella **6429**

Indirizzo: STRADA SACCOLE PIGNOLE n. CM Piano T

Dati di classamento: Categoria **F/1** Consistenza **216 m²**

Dati identificativi: Comune di **ASOLA (A470) (MN)**

Foglio **28** Particella **973** Subalterno **302**

Indirizzo: STRADA SACCOLE PIGNOLE n. 3 Piano T

Dati di classamento: Bene comune non censibile - Partita speciale A

Dati identificativi: Comune di **ASOLA (A470) (MN)**

Foglio **28** Particella **6427**

Indirizzo: STRADA SACCOLE PIGNOLE n. CM Piano T

Dati di classamento: Categoria **F/1** Consistenza **282 m²**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



- CARATTERISTICHE SOMMARIE DEGLI IMMOBILI

Si tratta di piazzali e aree urbane in parte asfaltate della superficie complessiva catastale di **m² 3.592** (tot. mapp.li 973-6427-6248-6429), riferite alla porzione industriale, gravati dalle servitù indicate nell'Atto di Donazione Notaio Dr. Rossi Giuseppe di Asola (Mn) di rep. n. 110165/13986 del 13.03.2000. Si veda in proposito nota **1**.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONCORDATO PREVENTIVO N. 40/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina 30 di 51

ASTE
GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 16 - VIA MANTOVA n. 53 - "ABITAZIONE PT-1-2"

Immobile di catasto fabbricati - n.11

Dati identificativi: Comune di **ASOLA (A470) (MN)**

Foglio **28** Particella **618** Subalterno **303**

Indirizzo: VIA MANTOVA n. 53 Piano T-1 - 2

Dati di classamento: Rendita: **Euro 426,08**, Categoria **A/2**, Classe **3**, Consistenza **7,5 vani**

Dati di superficie: Totale: **207 m2** Totale escluse aree scoperte: **207 m2**

Scheda planimetrica in variazione di prot. n. MN0138786 del 29.06.2007 (All. n. 6)

Dati identificativi: Comune di **ASOLA (A470) (MN)**

Foglio **28** Particella **618** Subalterno **304**

Indirizzo: VIA MANTOVA n. 53 Piano T

Dati di classamento: Rendita: **Euro 369,27**, Categoria **A/2**, Classe **3**, Consistenza **6,5 vani**

Dati di superficie: Totale: **139 m2** Totale escluse aree scoperte: **139 m2**

Scheda planimetrica in variazione di prot. n. MN0138786 del 29.06.2007 (All. n. 6)

Dati identificativi: Comune di **ASOLA (A470) (MN)**

Foglio **28** Particella **1082** Subalterno **1**

Indirizzo: VIA MANTOVA n. 53 Piano T

Dati di classamento: Bene comune non censibile - Partita speciale A

Elaborato planimetrico di prot. n. MN0053703 dell'8.03.2011



Palazzina elevata a due piani fuori terra, costituita da due unità a destinazione residenziale con accessi indipendenti, ma internamente collegate tra loro da scala. L'appartamento a piano terra (h utile m 3,00) comprende: ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, lavanderia, n. 2 camere da letto e servizio igienico. L'appartamento al piano primo (h utile m 3,00) con annesso sottotetto al rustico, è costituito da: ampio soggiorno, cucina, n. 2 stanze da letto e

CONCORDATO PREVENTIVO N. 40/2024

n. 2 bagni di cui uno con vasca idromassaggio.

Le finiture di entrambi sono di buona qualità, come si desume dalle fotografie che seguono.

La struttura è costituita da murature in laterizio, solai in laterocemento con manto di copertura in tegole, lattonerie in lamiera preverniciata. Impiantistica eseguita a regola

d'arte.



La superficie lorda dell'appartamento a piano terra (Fig. 28. Mapp. 618 sub. 304) è di circa **m² 139,00.**

La superficie lorda dell'appartamento a piano primo con sottotetto (Fig. 28. Mapp. 618 sub. 303) è di circa **m² 207,00.**

7. UTILIZZO DEL COMPLESSO

La porzione industriale è utilizzata dalla
utilizzata a piano primo dal sig.

; la residenza è
e al piano terra dalla famiglia della nipote

Sig.ra

8. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, in base ai più probabili valori unitari correnti

sul mercato sia delle aree considerate al netto, che dei fabbricati considerati al lordo delle murature esterne come d'uso², lo scrivente tenuto conto dell'andamento attuale del settore immobiliare, delle indicazioni di mercato raccolte in loco presso operatori, determina il valore venale in comune commercio della **PIENA PROPRIETA'** dei beni in esame come segue:

Corpo	fg.	map p.	sub.	piano	cat.	destinazione	superfici m ²	Valore di STIMA	
								€/m ²	Valore €
FABBRICATI E LOCALI PER ESERCIZI SPORTIVI PRIVATI CON SPOGLIATOI									
1A	28	648	308	T	D/6	locali per esercizi sportivi	275	800,00	€ 220.000,00
	28	1082	1	T	B.C.N.C.	area cortiva di pertinenza			
CAPANNONI ARTIGINALI, UFFICI E POSTI AUTO COPERTI									
1B	28	648	304	T	C/2	servizi igienici	16,00	350,00	€ 5.600,00
	28	545	303	T	C/3	laboratorio/ magazzino	136,00	200,00	€ 27.200,00
	28	545	304	T	C/2	uffici	193,00	350,00	€ 67.550,00
	28	593	302			posti auto coperti	160,00	150,00	€ 24.000,00
1C	28	861	301	T	C/2	magazzino	368,00	250,00	€ 92.000,00
1D	28	696	307	T	C/2	magazzino	450,00	180,00	€ 81.000,00
	28	6428					450,00	180,00	€ 81.000,00
1E	28	696	308	T	C/2	Rustici/ex cabina	89,00	150,00	€ 13.350,00
AREE ESTERNE									
1F	28	6429		T	F/1	Piazzali (m ² 3592)	216,00	75,00	€ 269.400,00
	28	973	302	T	BCNC		2.844,00		
	28	6427		T	F/1		282,00		
	28	6428					250,00		
RESIDENZE									
1G	28	618	303	T-1-2	A/2	appartamento	207,00	1.000,00	€ 207.000,00
	28	618	304	T	A/2	appartamento	139,00	950,00	€ 132.050,00

² Le superfici commerciali delle unità immobiliari sono state desunte graficamente dalle planimetrie catastali e confrontate con quelle ricavate - con lo stesso metodo - dalle tavole grafiche depositate agli Uffici Comunali.

28	1082	1	T	B.C.N.C.	area cortiva di pertinenza comune	=	=	=
TOTALE								€ 1.139.150,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale ~ 3,00 % € 34.150,00

VALORE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI € 1.105.000,00

(diconsi euro unmilione centocinquemila virgola zero zero).

- LOTTO 2 -

PROVINCIA DI MANTOVA - COMUNE DI REDONDESCO - LOCALITA' CANTARANA

VIA DELL'ARTIGIANATO - "TERRENO EDIFICABILE"



1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- Catasto dei Terreni del Comune censuario di Redondesco:

INTESTATI

LOGISTICA FERRARI S.R.L. (CF 01904530209) sede in ASOLA (Mn) diritto di Proprieta' per 1/1

DATI CATASTALI

Immobile di catasto fabbricati - n.2A

Dati identificativi: Comune di **REDONDESCO (H218) (MN)**

Foglio **21** Particella **243**

Ha 03.19.10 (comprende anche le particelle 47 e 102) viene soppressa ed origina le
particelle 225 di Ha 1.10.12 e 226 di Ha 2.08.98.



SI RIPORTA STRALCIO MAPPA IMPIANTO ANNI 1955-1957

❖ Con Atto di Compravendita Notaio Dott. Mauro Acquaroni di Bozzolo (Mn) di rep. n.
36.781 del 26.02.2007, registrato a Mantova in data 08.03.2007 al n. 1691 Serie 1T,
trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Castiglione delle Stiviere in data
16.03.2007 ai nn. 1534 R.G. e 912 R.P., il sig.

vendeva al **COMUNE DI REDONDESCO** con sede in Redonesco (Mn) c.f.
81001250208, il diritto della **piena proprietà per la quota di 1/1** del terreno sito nel
Comune di Redonesco censito al Catasto Terreni al **Foglio 21 mappale 226 di Ha**
2.08.98.

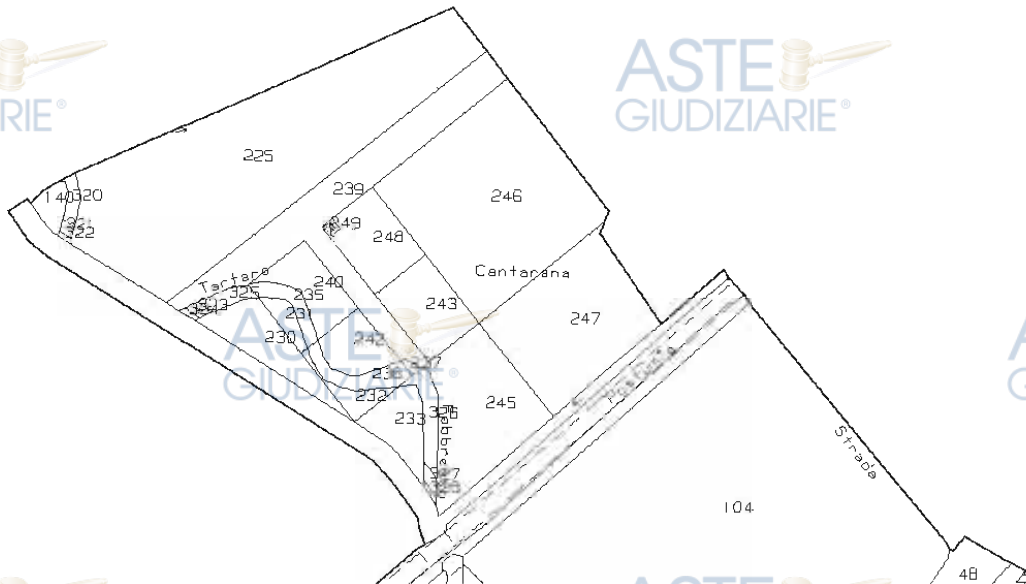
Nel quadro D della nota si legge: "QUANTO ALENATO PERVENNE AL VENDITORE PER ACQUISTO DALLA
SOCIETA' CON SCRITTURA PRIVATA
AUTENTICATA NELLE SOTTOSCRIZIONI DAL NOTAIO IN MANTOVA DOTT. MASSIMO APORTI IN DATA 30 OTTOBRE 1989
N. 45284 REP. 18571 RACC. E 2 NOVEMBRE 1989 N. 45299 REP. REGISTRATO A MANTOVA IL 17 NOVEMBRE 1989
AL N. 816, TRASCritto A CASTIGLIONE DELLE STIVIERE IL 18 NOVEMBRE 1989 AL N. 4149 RG 2825 RP LA PARTE
VENDITRICE GARANTISCE PROPRIETA' E LIBERTA' DI QUANTO ALENATO DA IPOTECHE, DIVERSI REALI E GRAVAMI IN
GENERE, FATTA ECCEZIONE PER L'IPOTECA ISCRITTA IN DATA 20 MAGGIO 2002 N. 2515 RG N. 548 RP GIA' ASSENTITA
DI CANCELLAZIONE CON SCRITTURA PRIVATA, AUTENTICATA NELLA SOTTOSCRIZIONE DA ME NOTAIO IN DATA OGGIERNA

CONCORDATO PREVENTIVO N. 40/2024

N.36780 REP. 9602 RACC. IN CORSO DI REGISTRAZIONE”.

Con **FRAZIONAMENTO** del **14/07/2008** Pratica n. MN0093218 la particella 226 di Ha **2.08.98**, viene soppressa ed originata le particelle 239, 240, 241, 242, **243 di Ha 0.12.15**, 244, 245.

Con **FRAZIONAMENTO** del **08/06/2009** Pratica n. MN0071262 le particelle 241 e 244 variavano, originando le particelle **246 di Ha 0.64.68**, 247, **248 di Ha 0.11.69** e 249.



SI RIPORTA STRALCIO EDM ATTUALE

❖ Con successivo Atto di Compravendita Notaio Dott. Daniele Molinari di Mantova di rep. n. 71.470/16.151 del 16.12.2009, trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Castiglione delle Stiviere in data 29.12.2009 ai nn. 6484 R.G. e 3752 R.P., il **COMUNE DI REDONDESCO** con sede in Redonesco (Mn) c.f. 81001250208 vendeva alla
il diritto della piena proprietà
per la quota di 1/1 del lotto di terreno a destinazione produttiva sito nel Comune di Redonesco censito al Catasto Terreni al **Foglio 21 mappale 246** (ex 244/a) di Ha **00.64.68**; **Foglio 21 mappale 248** (ex 241/a) di Ha **00.11.69** e **Foglio 21 mappale 243** (ex 226/e) di Ha **00.12.15**, per **COMPLESSIVI Ha 00.88.52**.

Nel quadro D della nota si legge: “PARTE DEL CORRISPETTIVO PREVISTO PER IL PRESENTE ATTO PARI AD

CONCORDATO PREVENTIVO N. 40/2024

EURO 106.224 (CENTOSEIMILADUECENTOVENTIQUATTRO), LA PARTE ACQUIRENTE SI OBBLIGA A PAGARLA AL DOMICILIO DELLA PARTE ALIENANTE, ENTRO E NON OLTRE IL GIORNO 31 MAGGIO 2010; A TALE PROPOSITO, LE PARTI CONVENGONO CHE LA SOMMA COME SOPRA DILAZIONATA SIA IMPRODUTTIVA DI INTERESSI. A GARANZIA DELLA DILAZIONE DI PAGAMENTO SOPRA DESCRITTA, IL SIGNOR _____ NELLA SUA QUALITA' DI AMMINISTRATORE UNICO DELLA SOCIETA' _____ RILASCIATA AL COMUNE DI REDONDESCO POLIZZA FIDEIUSSORIA PER CAUZIONE EMESSA DALLA SOCIETA' "HDI ASSICURAZIONI S.P.A.", CON SEDE IN ROMA, VIA ABRUZZI N. 10, IN DATA 2 DICEMBRE 2009, CON DECORRENZA 2 DICEMBRE 2009 E SCADENZA IN DATA 31 MAGGIO 2010 (N. POLIZZA 494002000). LA PROPRIETA', IL POSSESSO GIURIDICO ED IL GODIMENTO DI QUANTO VENDUTO AD OGNI EFFETTO UTILE ED ONEROSO SI INTENDONO TRASFERITI A FAR TEMPO DA OGGI".

ISCRIZIONI

- ❖ **ISCRIZIONE CONTRO del 10/07/2014 - Registro Particolare 385 Registro Generale 2360 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI UDINE Repertorio 1134 del 26/05/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in ASOLA (MN), REDONDESCO (MN). SOGGETTO DEBITORE.**

Documenti successivi correlati:

1. **Annotazione n. 349 del 25/06/2015 (CANCELLAZIONE TOTALE)**
- ❖ **N. RI 533 R.P. / 3740 R.G. del 24.07.2019. Atto Pubblico dell'AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE di ROMA di rep. n. 1759/6419 del 23/07/2019 per IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE - RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO a favore AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma (Rm) Codice fiscale 13756881002 - per € 2.031.452,84 - Capitale € 1.015.726,42. Beni in Comune di Asola identificati al Catasto dei Fabbricati al Foglio 28: mapp. 6427, area urbana; mapp. 6429, area urbana; mapp. graffato 545 sub 304 - 593 sub 302, Cat. C/2; mapp. graffato 696 sub 307 - 6428, Cat. C/2; mapp. 545 sub 303, Cat. C/3; mapp. 618 sub 304, Cat. A/2; mapp. 618 sub 303, Cat. A/2; mapp. 648 sub. 308, Cat. D/6; mapp. 648 sub. 304, Cat. C/2; mapp. 696 sub 308, Cat. C/2; mapp. 861 sub 301, Cat. C/2. Quota di 1/1 di proprietà. Beni in Comune di RedonDESCO identificati al Catasto dei Terreni al Foglio 21 mapp. 243 di Ha 0.12.15; Foglio 21 mapp. 246 di Ha 0.64.68; Foglio 21 mapp. 248 di Ha 0.11.69. Quota di 1/1 di proprietà.**

Nel quadro D della nota si legge: "SULLA BASE DEL TASSO DETERMINATO ANNUALMENTE CON PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE. PER I CREDITI DI NATURA PREVIDENZIALE, GLI

INTERESSI DI MORA VENGONO APPLICATI ESCLUSIVAMENTE SE, ALLA DATA DEL PAGAMENTO, E' STATO GIA' RAGGIUNTO IL TETTO MASSIMO DELLE SANZIONI CIVILI (CD. SOMME AGGIUNTIVE) PREVISTE DALLA LEGGE (ART. 116, COMMA 8 E 9, DELLA L. N. 388/2000). COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 06476201900000382000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 02042019 NUMERO DI RUOLO: 357, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TMQ, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 19062018 NUMERO DI RUOLO: 495, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TMQ, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 01102018 NUMERO DI RUOLO: 495, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TMQ, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 01102018 NUMERO DI RUOLO: 443, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TNH, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 06092018 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 36420180000074674000, ANNO: 2018, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 660000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24012018 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 36420180000074775000, ANNO: 2018, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 660000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24012018 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 36420180000074876000, ANNO: 2018, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 660000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24012018 NUMERO DI RUOLO: 2521, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 12351, CODICE UFFICIO: VIOLAM, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24072018 NUMERO DI RUOLO: 2119, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 12370, CODICE UFFICIO: VIOLAM, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 17052018 NUMERO DI RUOLO: 2119, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 12370, CODICE UFFICIO: VIOLAM, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 17052018 NUMERO DI RUOLO: 1944, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 12391, CODICE UFFICIO: VIOLAM, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 26042018 NUMERO DI RUOLO: 2004, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 19000, CODICE UFFICIO: CMNN10, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 05062018".

❖ **N.RI 533 R.P. / 3740 R.G. del 24.07.2019. Atto Pubblico dell'AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE di ROMA di rep. n. 1759/6419 del 23/07/2019 per IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE - RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO a favore**

- per € 733.526,30 - Capitale € 366.763,15. Beni in Comune di Asola identificati al Catasto dei Fabbricati al Foglio 28: mapp. 545 sub 303, Cat. C/3; mapp. 593 sub 302, Cat. C/2; mapp. 648 sub. 304, Cat. C/2; mapp. 861 sub 301, Cat. C/2; mapp. 618 sub 303, Cat. A/2; mapp. 618 sub 304, Cat. A/2; mapp. 648 sub. 308, Cat. D/6; mapp. 6427, area urbana; mapp. 696 sub 307, Cat. C/2; mapp. 696 sub 308, Cat. C/2; mapp. 6429, area urbana. Quota di 1/1 di proprietà. Beni in Comune di Redonesco identificati al Catasto dei Terreni al Foglio 21 mapp. 243 di Ha 0.12.15; Foglio 21 mapp. 246 di Ha 0.64.68; Foglio 21 mapp. 248 di Ha 0.11.69. Quota di 1/1 di proprietà.

Nel quadro D della nota si legge: "ISCRIZIONE A GARANZIA DI CREDITI TRIBUTARI DEGLI ENTI LOCALI EX ART. 77 DPR 602/73, COME MODIFICATO DALL'ARTICOLO 16 D.LGS 46/99, PER IL DOP PIO DELLA COMPLESSIVA SOMMA ISCRITTA A RUOLO, OLTRE I DIRITTI E GLI ACCESSORI MATURATI E MATURANDI, AI SENSI DELL'ART. 17 D.LGS 112/99

CONCORDATO PREVENTIVO N. 40/2024

CALCO LATI PER OGNI GIORNO DI EFFETTIVO RITARDO. INGIUNZIONE DI PAGAMENTO NR. 5020008220000004 DEL 12/12/2022 NOTIFICATA IL 12/01/2023 IMU 2014/2 015/2016/2017 E 2018 INGIUNZIONE DI PAGAMENTO NR. 5020008220000003 DEL 12/12/2022 NOTIFICATA IL 12/01/2023 TASI 2014/2015/2016/2017 E 2018 COMUNICAZIONE DI AVVISO DELLA PROCEDURA DI ISCRIZIONE IPOTECARIA SU BENI IMMOBILI EX ART. 77 DPR 602/73 NOTIFICATA IN DATA 23/10/2023".

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- ❖ **Decreto di Ammissione Concordato Preventivo** come da Atto Giudiziario del Tribunale di Mantova di rep. N. 40/2024 del 20.02.2025, trascritto all’Agenzia delle Entrate di Mantova - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Castiglione delle Stiviere in data 16.04.202 ai nn. **1314 R.P. e 1803 R.G.**, a favore della **MASSA CREDITORI** inerente i

seguenti beni:

- Beni in Comune di Asola identificati al Catasto dei Fabbricati al Foglio 28: mapp. 648 sub. 304, Cat. C/2; mapp. 648 sub. 308, Cat. D/6; mapp. 545 sub 303, Cat. C/3; mapp. 545 sub. 304 graffato map. 593 sub 302, Cat. C/2; mapp. 861 sub 301, Cat. C/2; mapp. 6427, area urbana; mapp. 696 sub 307 graffato map. 6428, Cat. C/2; mapp. 696 sub 308, Cat. C/2; mapp. 6429, area urbana; mapp. 618 sub 303, Cat. A/2; mapp. 618 sub 304, Cat. A/2. Quota di 1/1 di proprietà.
- Beni in Comune di Redonesco identificati al Catasto dei Terreni al Foglio 21 mapp. 243 di Ha 0.12.15; Foglio 21 mapp. 246 di Ha 0.64.68; Foglio 21 mapp. 248 di Ha 0.11.69. Quota di 1/1 di proprietà.

Nel quadro D della nota si legge: “- DICHIARA APERTA LA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO DELLA SOCIETÀ

NOMINA GIUDICE DELEGATO PER LA PROCEDURA DI CONCORDATO LA DOTT.SSA FRANCESCA ARRIGONI;- CONFERMA L'AVV. GIUSEPPE ANGIOLILLO QUALE COMMISSARIO GIUDIZIALE;- VISTO L'ART. 103 CCI ORDINA ALLA SOCIETÀ RICORRENTE DI METTERE A DISPOSIZIONE DEL COMMISSARIO GIUDIZIALE ENTRO SETTE GIORNI DALLA COMUNICAZIONE DEL PRESENTE DECRETO COPIA INFORMATICA O SU SUPPORTO ANALOGICO DELLE SCRITTURE CONTABILI E FISCALI OBBLIGATORIE;- DETERMINA IN EURO 45.000,00 PARI A CIRCA IL 20% DELL'IMPORTO PER SPESE CHE SI PRESUMONO NECESSARIE PER L'INTERA PROCEDURA, QUANTIFICABILI IN EURO 221.326,00 (EURO 10.000 COMPENSO STIMATORI + EURO 116.415 COMPENSO COMMISSARIO GIUDIZIALE + EURO 64.661 COMPENSO LIQUIDATORE + EURO 30.250 SPESE DI GESTIONE) LA SOMMA CHE, ENTRO IL TERMINE DI GIORNI QUINDICI DALLA COMUNICAZIONE DEL PRESENTE DECRETO EX ART. 47 CO. 2 CCI, LA SOCIETÀ RICORRENTE DOVR VERSARE SU CONTO CORRENTE INTESTATO ALLA SOCIETÀ IN CONCORDATO PREVENTIVO - IN PERSONA DEL COMMISSARIO GIUDIZIALE - (GI APERTO PRESSO BANCA CREMASCA E MAN TOVANA CREDITO COOPERATIVO S.C. - FILIALE DI MANTOVA, VIA P.F. CALVI N. 20 - ALL'IBAN IT 87 J

CONCORDATO PREVENTIVO N. 40/2024

07076 11500 000000304974), IMPORTO DETERMINATO TENUTO CONTO DEL PRESUMIBILE COMPENSO DEL COMMISSARIO GIUDIZIALE E DEL LIQUIDATORE E DI OGNI ULTERIORE ONERE DI PROCEDURA, VERSAMENTO LA CUI EFFETTUAZIONE VA ATTESTATA CON DEPOSITO NEL FASCICOLO TELEMATICO;- TENUTO CONTO DEL NUMERO DEI CREDITORI, DELL'ENTITÀ DEL PASSIVO E DELLA NECESSITÀ DI ASSICURARE LA TEMPESTIVITÀ E L'EFFICACIA DELLA PROCEDURA, FISSA LA DATA INIZIALE PER L'ESPRESSIONE DEL VOTO DEI CREDITORI PER IL GIORNO 30/6/2025 E LA DATA FINALE PER IL GIORNO 10/7/2025, DISPONENDO CHE IL VOTO SIA ESPRESSO PER MEZZO DI POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA ALL'INDIRIZZO PEC DELLA PROCEDURA DI CONCORDATO E CHE, ALL'ESITO DELLA VOTAZIONE, IL COMMISSARIO PROVVEDA AGLI ADEMPIMENTI DI CUI ALL' ART. 110 CCI;- ASSEGNA AL COMMISSARIO GIUDIZIALE TERMINE SINO AL 15/ 3/25 PER LA COMUNICAZIONE AI CREDITORI DELLA PROPOSTA;-DISPONE:A) CHE IL COMMISSARIO GIUDIZIALE PROVVEDA, ENTRO IL 17/3/25, A DARE PUBBLICITÀ DELL'OFFERTA IRREVOCABILE DI AFFITTO CON OPZIONE DI ACQUISTO DELL'AZIENDA, COMPRESIVA DELL'IMMOBILE AZIENDALE E DEL COMPENDIO IMMOBILIARE NON AZIENDALE DI CUI AL PIANO DI CONCORDATO E A RACCOGLIERE ENTRO IL 10/4/25 EVENTUALI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE DA PARTE DI ALTRI OPERATORI DI MERCATO;- MEDIANTE PUBBLICAZIONE DI ANNUNCIO SUL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE DI CUI ALL'ART. 490 COMMA PRIMO C.P.C. E SUI SITI INTERNET WWW.ASTEIMMOBILI.IT, WWW.ASTEGIUDIZIARIE.IT, WWW.ENTIETRIBUNALI.IT, WWW.TRIBUNALE.MANTOVA.IT;- INDICANDO L'INDIRIZZO PEC DELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO AL QUALE, DALLA DATA DI PUBBLICAZIONE DELL'ANNUNCIO E FINO AL 4/4/2025 (E QUINDI PRIMA DELL'EVENTUALE MANIFESTAZIONE DI INTERESSE), SAR POSSIBILE CHIEDERE ULTERIORI INFORMAZIONI; LA RICHIESTA DI ACCESSO A MAGGIORI INFORMAZIONI DOVRÀ ESSERE ACCOMPAGNATA DA UN ESPRESSO IMPEGNO DI RISERVATEZZA, IL CUI CONTENUTO SARÀ RESO DISPONIBILE DAL COMMISSARIO GIUDIZIALE, NONCHÈ DALLA PRESTAZIONE DI UNA CAUZIONE DI IMPORTO PARI A EURO 50.000,00 (CINQUANTAMILA/00) A GARANZIA DELL'IMPEGNO DI RISERVATEZZA ASSUNTO E DELL'IMPEGNO ALLA PARTECIPAZIONE ALLA EVENTUALE GARA DI CUI AL PUNTO SEGUENTE, MEDIANTE ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE INTESTATO A "PROC. UNITARIO N. 40/2024 DI LOGISTICA FERRARI SRL" DA DEPOSITARSI PRESSO LO STUDIO DEL COMMISSARIO GIUDIZIALE IN MANTOVA, VIA VALSESIA, 59, OPPURE MEDIANTE BONIFICO BANCARIO A FAVORE DEL SOPRAINDICATO CONTO CORRENTE INTESTATO A "PROC. UNITARIO N. 40/2024 DI LOGISTICA FERRARI SRL". LA CAUZIONE SARÀ OGGETTO DI RESTITUZIONE ALL'ESITO DEI GIORNI CONCESSI PER LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE E PREVIA VERIFICA DEL RISPETTO DELL'IMPEGNO DI RISERVATEZZA.B) CHE LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE, DA INDIRIZZARSI ALL'INDIRIZZO PEC DELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO ENTRO IL TERMINE PERENTORIO DEL 10/4/2025, DOVRÀ CONTENERE UNA DICHIARAZIONE DI IMPEGNO A PARTECIPARE ALLA EVENTUALE GARA, ONDE POTERE VALUTARE LA SERietà DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE, IN FUNZIONE DELL'EMISSIONE DEL DECRETO DI CUI ALL'ART. 91 COMMA 3 CCI;NOMINA PERITO STIMATORE IL DOTT. GIANLUCA GUIDI;DISPONE CHE, AI SENSI DELL'ART. 47/ 2 LETT D-BIS CCI, A PARTIRE DAL 10/3/2025 E OGNI 30 GIORNI, LA SOCIETÀ ISTANTE DEPOSITI IN CANCELLERIA UNA SITUAZIONE PATRIMONIALE, ECONOMICA E FINANZIARIA AGGIORNATA DELL'IMPRESA, CHE DOVRÀ ESSERE ISCRITTA NEL REGISTRO DELLE IMPRESE ENTRO IL GIORNO SUCCESSIVO SU RICHIESTA DEL CANCELLIERE, TRASMETTENDOLA AL COMMISSARIO GIUDIZIALE;MANDA ALLA CANCELLERIA PER LA PUBBLICITÀ PRESCRITTA DAGLI ARTT. 47 E 45 CCI; MANDA AL COMMISSARIO GIUDIZIALE AFFINCHÈ TRASCRIVA, A NORMA DELL'ART. 93 CCI , IL PRESENTE DECRETO PRESSO GLI UFFICI COMPETENTI".

Si allegano alla presente relazione le relative note di trascrizione ed iscrizione (All. ... - lotto

2).

3. REGOLARITÀ EDILIZIA

In data 05.05.2025, il Tecnico del Comune di Redondesco caricava sul portale "Impresa In Un Giorno SUAP" la documentazione edilizia richiesta inerente i terreni in parola, costituita da:

- **Permesso di Costruire N. 9/2016** del 19.05.2016 di prot. n. 2341 per REALIZZAZIONE DI

CONCORDATO PREVENTIVO N. 40/2024

LOCALE PARCHEGGIO E LOCALE DI CONTROLLO a nome

Le opere autorizzate non sono state eseguite ed il PDC ad oggi è scaduto,

Successivamente in data 07.05.2025 il Tecnico comunale trasmetteva le delibere di approvazione del P.L. e il certificato di regolare esecuzione delle opere del 23.12.2011 a firma

Ing. Gianluca Ferrari.

4. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Le particelle, inserite nel PGT vengono inquadrate in zona "ZTE 156 – Tessuto prevalentemente economico a forte specificità (ZTE5) sono normate dall'Art. 59 delle NTA":



SI RIPORTA STRALCIO TAVOLA PR B.1.2 - D14 DEL P.G.T.

Art. 59. Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a forte specificità (ZTR5)
Il tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a forte specificità individua le aree interessate da piani esecutivi approvati prima dell'entrata in vigore a tutti gli effetti delle presenti Norme, che ricomprendono lotti parzialmente o totalmente liberi riservati all'espansione degli insediamenti prevalentemente residenziali. Il tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a forte specificità è caratterizzato da una espansione di tipo estensivo con, in genere, un $U_t \leq 0,50$ mq/mq. Per i Piani Attuativi di nuova formazione e per

i Piani di Recupero è previsto un valore massimo $U_t \leq 1,20$ mq/mq. Nelle zone di cui al presente articolo son previsti interventi diretti nel rispetto delle prescrizioni dettate dalla Convenzione vigente del Piano Attuativo in essere. Sono previsti interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e interventi di nuova costruzione su residue aree libere urbanizzate purché non asservite ad altre costruzioni. Gli interventi di nuova costruzione sono ammissibili previa approvazione del Piano Attuativo e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Tali piani potranno essere modificati secondo le procedure di legge e le presenti norme su iniziativa dei privati interessati o dall'Amministrazione Comunale, purché non sia aumentato l'indice di utilizzazione territoriale (U_t). I Piani Attuativi previsti nel precedente strumento urbanistico per i quali sia già stata approvata la proposta di piano, nonché quelli per cui sia stata stipulata la relativa convenzione urbanistica e per i quali non si sia ancora adempiuto ai relativi obblighi o siano scaduti i termini di legge, e comunque per tutti i piani attuativi vigenti, possono continuare ad applicarsi le norme e le disposizioni stabilite con l'atto di approvazione e/o nella relativa convenzione fino alla definitiva chiusura degli stessi. È comunque ammessa la predisposizione di una variante al piano attuativo per assumere i disposti del presente P.G.T. con riferimento alle norme generali per gli ambiti di trasformazione. Dopo il collaudo dei piani attuativi, soddisfatti tutti gli impegni previsti dalla convenzione, e scaduti i termini di validità del PL, verrà predisposta apposita variante per applicare le norme di zona relative al tessuto consolidato di riferimento. Gli insediamenti di nuova edificazione da realizzare in tali zone dovranno essere conformi al piano di lottizzazione esecutivo vigente e dovranno rispettare gli indici $U_t - U_f - H_{max} - R_c$ in esso contenuti congiuntamente alle prescrizioni specifiche del comparto identificato negli elaborati della strumentazione urbanistica del Documento di Piano, del Piano delle Regole e della pianificazione esecutiva e agli eventuali obiettivi riportati nella scheda urbanistica.

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

- $U_t = U_t$ vigente
- $U_f = U_f$ vigente
- $H_{max} = 3$ piani
- $R_c = R_c$ vigente o 50%
- $S_p = S_p$ vigente o $\geq 60\%$

DESTINAZIONE D'USO

Destinazione d'uso prevalente; U1a, anche se le destinazioni d'uso sono specificamente indicate all'interno del quaderno per ogni singola zona. Destinazioni escluse: MSV+, GSV, U2b, U2h, U3b, U3c, U3d, U3e, U3f, U4, U5d, U5f. Le destinazioni d'uso U3a, potranno essere ammesse, a giudizio della Amministrazione Comunale, se dichiarate ambientalmente compatibili con la residenza (artigianato di servizio, botteghe per arti e mestieri tradizionali, laboratori informatici e multimediali, attività assimilabili).

MODALITÀ ATTUATIVE

Nelle aree del tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a forte specificità è prescritta:

- l'adozione di soluzioni urbanistiche, architettoniche e tecniche imposte dal rispetto e dalla valorizzazione dell'ambiente urbano;

- continuità di disegno nelle recinzioni, in particolare quando abbiano a inserirsi entro altre, simili fra di loro, o a sviluppo consistente nella zona;
- sistemazione dell'area scoperta prevalentemente a manto erboso, ovvero atta a favorire la funzione filtrante del terreno al fine di favorire il ravvenamento della falda;
- scelta di essenze autoctone e compatibili con il profilo storico ambientale del paesaggio mantovano;
- ricerca di tipologie edilizie, materiali e tecniche costruttive contestualizzate con l'identità architettonica mantovana;
- in caso di costruzione a schiera, una articolazione armonica dei nuovi fabbricati da sottoporre alla valutazione della Commissione Paesaggio. Fanno inoltre parte degli ambiti del tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a forte specificità gli ambiti appositamente individuati negli elaborati grafici e riservate all'espansione degli insediamenti abitativi attuabili mediante pianificazione esecutiva di iniziativa pubblica o privata e aree marginali, interne al bordo di interesse urbano, parzialmente edificate in posizione strategica per gli obiettivi generali dell'Amministrazione Comunale, di cui alcune richiedenti anche interventi di risanamento attuabili prevalentemente tramite Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata. Gli interventi nei vari ambiti dovranno rispettare le indicazioni, prescrizioni e modalità indicate nelle singole schede urbanistiche allegate nell'elaborato specifico "PR.B.3 Quaderno delle zone di trasformazione a forte specificità - Individuazione e criteri di attuazione" parte integrante delle presenti norme.

5. CARATTERISTICHE SOMMARIE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di un lotto di terreno edificabile a destinazione artigianale, situato nella zona sud-est del centro abitato di Redonesco, nei pressi della strada "Postumia", inserito nel Piano di Lottizzazione Artigianale P.L. 111 'Cantarana', posto in fregio a Via dell'Artigianato.

Il P.L. 111 è di proprietà del Comune di Redonesco e risulta collaudato in data 23.12.2011 con verbale di visita del 29.11.2011 che si allega.

L'area, di forma regolare e con confini rettilinei ben delineati e identificati, ha una superficie catastale di **8.852 m²** (costituita da tre particelle catastali).

Al momento del sopralluogo, si presentava tenuto a prato.

Si precisa che nell'angolo a sud-ovest del lotto è presente una cabina elettrica insistente sulla particella n. 249 di proprietà del Comune di Redonesco (foto n. 4).



6. STATO LOCATIVO

Non si è a conoscenza di contratti di locazione in essere.

7. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, in base ai più probabili valori unitari correnti sul mercato, lo scrivente tenuto conto dell'andamento attuale del settore immobiliare, delle indicazioni di mercato raccolte in loco presso operatori, determina il valore venale in comune commercio della **PIENA PROPRIETA'** dei beni in esame come segue:

fg.	mapp.	sub.	qualità	classe	superficie m ²	valore di stima	
						€/m ²	Valore €
21	243		Prato Irriguo	1	1.215	30,00	36.450,00

21	246		Prato Irriguo	1	6.468	30,00	194.040,00
21	248		Prato Irriguo	1	1.169	30,00	35.070,00
					m² 8.852	TOTALE	€ 265.560,00

(diconsi euro duecentocinquantesemilacinquecentosessanta virgola zero zero)

8. RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE

Si precisa che ai fini della presente valutazione, non è stato possibile effettuare nessun tipo di indagine nel sottosuolo dei terreni, volta ad individuare le caratteristiche chimico-fisiche dello stesso, l'eventuale presenza di sostanze inquinanti e/o presenza di materiale incompatibile con la destinazione urbanistica dei terreni medesimi.

Pertanto lo scrivente si solleva da ogni e qualsiasi responsabilità in merito ad eventuali presenze di materiali/rifiuti (pericolosi, nocivi, ecc.) occulti, e qualsiasi altro elemento non riscontrabile durante il sopralluogo peritale stesso, ma che dovesse emergere in futuro anche non relazionato.

-2- BENI MOBILI E MATERIALI

Si tratta di limitati beni come risulta dal Verbale del 06.03.2023 (All. 3) consegnato allo scrivente dal Commissario Giudiziale Avv. Giuseppe Angiolillo costituiti da n. 3 autovetture, attrezzatura, mobili e arredi, di cui all'elenco che segue.

Il criterio applicato come consuetudine è quello del prezzo corrente dell'usato, desunto da indagini di mercato, calcolato secondo il metodo sintetico-comparativo, prudentemente considerato e valutato per frazioni od entità a sé stanti una volta ben individuate ed idealmente separate, tenendo conto della peculiarità dei singoli beni, della vetustà, del loro stato d'uso e di conservazione.

Per le autovetture ci si è avvalsi di riviste specializzate del settore.

1. AUTOMEZZI AZIENDALI

N.1 - Autovettura marca OPEL CORSA 1.6 - tg. BK048RE

DA ROTTAMARE

€ 0,00



N.1 - Autovettura marca FIAT UNO - tg. MN576548

NONVISIONATA - presso stabilimento Marcegaglia
di Gazoldo degli Ippoliti

DA ROTTAMARE

€ 0,00

N.1 - Autovettura marca LANCIA Y - tg. BT525RN

NONVISIONATA - presso stabilimento Marcegaglia
di Gazoldo degli Ippoliti

DA ROTTAMARE

€ 0,00

2. ATTREZZATURA

- Serbatoio carburante presso stabilimento Marcegaglia
di Gazoldo degli Ippoliti

€ 0,00

- Piantane per mezzi

€ 0,00

3. MOBILI E ARREDI

- Mobili arredamento ufficio

€ 300,00

- Gruppo scrivania mod. Nobu

€ 100,00

- Nr. 2 cassettiere 3 cassetti

€ 50,00

- Armadio alto+basso "B"

€ 50,00

CONCORDATO PREVENTIVO N. 40/2024

- Tavolo riunioni mod. Nobu	€ 100,00
- Armadio basso a sei ante	€ 50,00
- N. 2 sedute operative mod. OP 450	€ 100,00
- N. 12 sedute attesa e riunioni	€ 120,00
- N. 2 scaffalature ad incastro	€ 50,00
Totale	€ 920,00

4. ALTRO

- N.1 Programma SPACE	€ 50,00
Totale	€ 970,00

TOTALE BENI MOBILI € 970,00

RIEPILOGO GENERALE

- BENI IMMOBILI

COMUNE DI ASOLA (MN)

Lotto 1 € 1.105.000,00.=

COMUNE DI REDONDESCO (MN)

Lotto 2 € 265.560,00.=

SOMMANO I BENI IMMOBILI € 1.370.560,00.=

- BENI MOBILI € 970,00.=

SOMMANO COMPLESSIVAMENTE € 1.371.530,00.=

CONFRONTO TRA PROPOSTA CONCORDATARIA e VALORE ATTUALE STIMATO

Di seguito si mette in evidenza un confronto con la stima del Geom. Luigi Argentieri per la determinazione del valore di liquidazione del compendio immobiliare con le valutazioni dello scrivente, seguendo il medesimo ordine cronologico di cui alla

Relazione di Attestazione (giugno 2025) della Dott. ssa Mila Fantini.

Via Mantova n. 53, Asola (MN)

catasto fabbricati

- foglio 28, mappale 618, sub 303, cat. A/2
- foglio 28, mappale 618, sub 304, cat. A2
- foglio 28, mappale 648, sub 304, cat. C/2
- foglio 28, mappale 648, sub 308, cat. D/6

Perizia Geom. Luigi Argentieri del 09.08.2024 decurtazione 15%

Euro 550.800,00.

Perizia Dott. Gian Luca Guidi

Euro 564.650,00.

Via Saccole Pignole n. 5, Asola (MN)

catasto fabbricati

- foglio 28, mappale 545 e 593, subalterno 304 e 302, cat. C/2
- foglio 28, mappale 545, subalterno 303, cat. C/3

Perizia Geom. Luigi Argentieri del 14.01.2025 decurtazione 15%

Euro 22.950,00.

Perizia Dott. Gian Luca Guidi

Euro 118.750,00³.

Via Saccole Pignole n. 5, Asola (MN)

catasto fabbricati

- foglio 28, con mappale 861, subalterno 301, cat. C/2,
- foglio 28, mappale 6427, cat. F/1
- foglio 28, mappale 696 e 6428, subalterno 307, cat. C/2
- foglio 28, mappale 696, subalterno 308, cat. C/2
- foglio 28, mappale 6429, cat. F/1

Perizia Geom. Luigi Argentieri del 14.01.2025 (decurtazione 15%)

Euro 740.350,00.

Perizia Dott. Gian Luca Guidi

Euro 455.750,00.

Comune di Redondesco (MN)

catasto terreni

- foglio 21, mappale 243, prato irriguo ha 0.12.15
- foglio 21, mappale 246, prato irriguo ha 0.64.68
- foglio 21, mappale 248, prato irriguo ha 0.11.69

Perizia Geom. Luigi Argentieri del 14.01.2025 decurtazione 50%

Euro 110.650,00.

Perizia Dott. Gian Luca Guidi

Euro 265.560,00.

³ Il valore di stima comprende anche la porzione di superficie degli uffici ricavati nel magazzino.

- 6- Pratiche Edilizie;
- 7- N. 9 schede planimetriche catastali;
- 8- Elaborato planimetrico con elenco subalterni;
- 9- Documentazione fotografica

LOTTO 2

COMUNE DI REDONDESCO (MN)

- 10- Estratto di mappa;
- 11- Ispezioni ipotecarie;
- 12- Pratiche Edilizie.