lotto 1	PB € 412383,00 OM € 309288,00

TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA
ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. **151/2020 con riunita la N° 33/2020**
GIUDICE: dottor Mauro Pietro Bernardi

5^ vendita

****

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
TELEMATICA SINCRONA MISTA

****

Il professionista delegato **notaio Alessandro Petrina**

VISTA

l'ordinanza in data 22 novembre 2022 con la quale il Giudice:
- ha delegato il sottoscritto, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita degli immobili in seguito descritti;
- ha nominato quale gestore della vendita telematica per la presente procedura la Società **"Astalegale.Net s.p.a. - SPAZIOASTE"**;

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

che il giorno **27 GENNAIO 2027** alle ore **15:30** e segg., alla **CASA DELLE ASTE DI MANTOVA**, presso la sede dell'IVG di Mantova in via Primo Maggio nr. 3, a San Giorgio Bigarello (MN), avrà luogo la vendita senza incanto sincrona mista ai sensi degli artt. 570 e segg. c.p.c., degli immobili sotto-descritti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:

Lotto 1

Piena proprietà di un ristorante, 3 porzioni di fabbricati in corso di costruzione, 7 appartamenti e posti auto oltre che locale caldaia e cabina elettrica il tutto ubicato a Rodigo (MN) - Strada Francesca est 109 B, il tutto censito come segue:
Comune di **RODIGO (H481) (MN)**
Catasto Fabbricati
* foglio **34**, particella **128**, sub **1**, categoria **D/8**, rendita euro 12.392,00, Strada Francesca Est n. 109-B, piano T-1, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);
* foglio **34**, particella **126**, categoria **F/3**, Strada Francesca Est n. 109-B, piano T-1;
* foglio **34**, particella **127**, categoria **F/3**, Strada Francesca Est n. 109-B, piano T-1;
* foglio **34**, particella **129**, categoria **F/2**, Strada Francesca Est n. 109-B, piano T;
* foglio **34**, particella **130**, sub **4**, categoria **A/3**, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 46 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 44 mq, rendita euro 193,67, Strada Francesca Est, piano T-1;
* foglio **34**, particella **130**, sub **5**, categoria **A/3**, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 43 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 41 mq, rendita euro 193,67, Strada Francesca Est, piano T-1;
* foglio **34**, particella **130**, sub **6**, categoria **A/3**, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 43 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 41 mq, rendita euro 193,67, Strada Francesca Est, piano T-1;
* foglio **34**, particella **130**, sub **7**, categoria **A/3**, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 41 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 39 mq, rendita euro 193,67, Strada Francesca Est, piano T-1;
* foglio **34**, particella **130**, sub **9**, categoria **A/3**, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 50 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 46 mq, rendita euro 193,67, Strada Francesca Est n. 109-B, piano T, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);
* foglio **34**, particella **130**, sub **10**, categoria **A/3**, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale

Firmato Da: ALESSANDRO PETRINA Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 17780693e0740af5fdec53ec2df44d3f86dc8378

totale 47 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 43 mq, rendita euro 193,67, Strada Francesca Est n. 109-B, piano T, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);
* foglio **34**, particella **130**, sub **11**, categoria **A/3**, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 47 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 43 mq, rendita euro 193,67, Strada Francesca Est n. 109-B, piano T, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);
* foglio **34**, particella **131**, sub **1**, categoria **C/6**, classe 3, consistenza 17 mq, superficie catastale totale 20 mq, rendita euro 43,90, Strada Francesca Est n. 109-B, piano T, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);
* foglio **34**, particella **131**, sub **2**, categoria **C/6**, classe 3, consistenza 17 mq, superficie catastale totale 19 mq, rendita euro 43,90, Strada Francesca Est n. 109-B, piano T, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);
* foglio **34**, particella **131**, sub **3**, categoria **C/6**, classe 3, consistenza 17 mq, superficie catastale totale 19 mq, rendita euro 43,90, Strada Francesca Est n. 109-B, piano T, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);
* foglio **34**, particella **131**, sub **4**, categoria **C/6**, classe 3, consistenza 17 mq, superficie catastale totale 19 mq, rendita euro 43,90, Strada Francesca Est n. 109-B, piano T, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);
* foglio **34**, particella **131**, sub **5**, categoria **C/6**, classe 3, consistenza 17 mq, superficie catastale totale 19 mq, rendita euro 43,90, Strada Francesca Est n. 109-B, piano T, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);
* foglio **34**, particella **131**, sub **6**, categoria **C/6**, classe 3, consistenza 17 mq, superficie catastale totale 19 mq, rendita euro 43,90, Strada Francesca Est n. 109-B, piano T, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);
* foglio **34**, particella **131**, sub **7**, categoria **C/6**, classe 3, consistenza 17 mq, superficie catastale totale 19 mq, rendita euro 43,90, Strada Francesca Est n. 109-B, piano T, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);
* foglio **34**, particella **131**, sub **8**, categoria **C/6**, classe 3, consistenza 24 mq, superficie catastale totale 24 mq, rendita euro 61,97, Strada Francesca Est n. 109-B, piano T, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);
* foglio **34**, particella **131**, sub **9**, categoria **D/1**, rendita euro 1.341,00, Strada Francesca Est n. 109-B, piano S1, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94).

Particelle corrispondenti al Catasto Terreni
Comune di **RODIGO (H481) (MN)**
* foglio **34**, particella **126**, **ente urbano**, mq 334,
* foglio **34**, particella **127**, **ente urbano**, mq 532,
* foglio **34**, particella **129**, **ente urbano**, mq 502,
* foglio **34**, particella **130**, **ente urbano**, mq 293,
* foglio **34**, particella **131**, **ente urbano**, mq 16.159.

Gli immobili oggetto di pignoramento erano precedentemente individuati come segue:
* foglio 34, particella 128,
* foglio 34, particella 130, sub 1,
* foglio 34, particella 130, sub 2,
* foglio 34, particella 130, sub 3,
* foglio 34, particella 130, sub 8.

Destinazione urbanistica

Il responsabile del servizio tecnico del Comune di Rodigo, in data 2 dicembre 2025, certifica:
"Che la Destinazione Urbanistica delle aree di seguito specificate, in data odierna, relativa al Piano di Governo del Territorio vigente:
- adottato con deliberazione n° 57 del 21.12.2012 il Consiglio Comunale;
- approvato con Deliberazione n° 40 del 03.10.2013 il Consiglio Comunale il Piano di Governo e

Firmato Da: ALESSANDRO PETRINA Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 17780693e0740af5fdec53ec2df44d3f86dc8378

Territorio (P.G.T.) e pubblicato sul BURL in data 30.04.2014;
- approvato con Deliberazione n° 30 del 20.06.2014 il Consiglio Comunale il Piano di Governo e Territorio (P.G.T.) - Correzione per errore Materiale e pubblicato sul BURL in data 09.11.2016;
IDENTIFICAZIONE CATASTALE
Foglio 34 Mappali: 126 e 131/parte del catasto terreni:
Sono inseriti in: Ambiti destinati all'agricoltura:
- Ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva.
Si specifica inoltre che sono all'interno di:
Rete ecologica provinciale del P.T.C.P.:
- Corridoi di Secondo livello.
Foglio 34 MappaIi: 127, 128, 129, 130, 131/parte del catasto terreni:
Sono inseriti in: Giardini e parchi privati:
- Verde privato e/o di rispetto alla Riserva.
Si specifica inoltre che sono all'interno di:
Rete ecologica provinciale del P.T.C.P.:
- Corridoi di Secondo livello.
Foglio 34 MappaIe: 131/parte del catasto terreni:
E' inseriti in: Giardini e parchi privati:
- Verde privato e/o di rispetto alla Riserva.
Si specifica inoltre che sono all'interno di:
Principali infrastrutture esistenti e di progetto:
- Fascia di rispetto cimiteriale, stradale, ferroviario, del depuratore e dei pozzi, aeronautico;
Rete ecologica provinciale del P.T.C.P.:
- Corridoi di Secondo livello.
N.B.: tutti i mappali di cui sopra e oggetto della richiesta sono inseriti nel Piano Attuativo: "Corte Catenaccio", adottato con D.C.C. n. 41 del 30.09.2005 e approvato definitivamente con D.C.C. n. 12 del 08.05.2006, convenzione Urbanistica 45.799 di rep. e 19.169 di racc. registrata a Mantova il 31/07/2006 al n. 5506".

Stato occupazione

Il custode giudiziario, nella propria relazione depositata nel fascicolo telematico della procedura in data 02/09/2024, ha comunicato:
"***Lotto 1***
Bene 1: occupato da terzi con contratto di locazione opponibile;
Bene 2: libero
Bene 3: libero
Bene 4: libero
Bene 5: libero
Bene 6: occupato da terzi con contratto di locazione opponibile;
Bene 7: libero
Bene 8: libero
Bene 9: libero
Bene 10: libero
Bene 11: libero
Bene 12: libero
Bene 13: libero
Bene 14: libero
Bene 15: libero
Bene 16: libero
Bene 17: libero
Bene 18: libero
Bene 19: libero
Bene 20: libero

Firmato Da: ALESSANDRO PETRINA Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 17780693e0740af5fdec53ec2df44d3f86dc8378

Bene 21: libero".

Perizia

L'esperto estimatore, nella propria perizia depositata nel fascicolo telematico della procedura, attesta che:

"DESCRIZIONE

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B

Ristorante distribuito su piano terra e primo.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B

Trattasi di fabbricato in corso di costruzione (Mapp. 126).

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B

Trattasi di fabbricato in corso di costruzione (Mapp. 127).

BENE N° 4 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B

Trattasi di fabbricato collabente (Mapp. 129).

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B

Appartamento bilocale al piano primo di palazzina condominiale (Sub 4).

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B

Appartamento bilocale al piano primo di palazzina condominiale (Sub 5).

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B

Appartamento bilocale al piano primo di palazzina condominiale (Sub 6).

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B

Appartamento bilocale al piano primo di palazzina condominiale (Sub 7).

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B

Appartamento bilocale al piano terra di palazzina condominiale con piccola area pertinenziale esterna sul fronte e sul retro (Sub 9).

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B

Appartamento bilocale al piano terra di palazzina condominiale con piccola area pertinenziale esterna sul fronte e sul retro (Sub 10).

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B

Appartamento bilocale al piano terra di palazzina condominiale con piccola area pertinenziale esterna sul fronte e sul retro (Sub 11).

BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B

Trattasi di posto auto coperto (Sub. 1).

BENE N° 13 - POSTO AUTO UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B

Trattasi di posto auto coperto (Sub. 2).

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B

Trattasi di posto auto coperto (Sub. 3).

BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B

Trattasi di posto auto coperto (Sub. 4).

BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B

Trattasi di posto auto coperto (Sub. 5).

BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B

Trattasi di posto auto coperto (Sub. 6).

BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B

Trattasi di posto auto coperto (Sub. 7).

BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B

Trattasi di posto auto coperto (Sub. 8).

BENE N° 20 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A RODIGO (MN) - STRADA

Firmato Da: ALESSANDRO PETRINA Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 17780693e0740af5fdec53ec2df44d3f86dc8378

FRANCESCA EST 109 B
Trattasi di locali tecnici al piano interrato per impianto di cogenerazione, impianto di climatizzazione e impianto anti-incendio.
BENE N° 21 - ENTE COMUNE UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
Trattasi di area comune a tutti gli immobili pignorati.
OMISSIS
CONFINI
BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
L'unità confina:
- A Nord con area comune identificata al mapp. 131 sub. 10;
- Ad Est con area comune identificata al mapp. 131 sub. 10;
- A Sud con area comune identificata al mapp. 131 sub. 10;
- Ad Ovest con area comune identificata al mapp. 131 sub. 10.
Salvo più precisi riferimenti in mappa e di fatto.
BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
Il fabbricato in corso di costruzione confina:
- A Nord con area comune non censibile identificata al mapp 131 sub 10;
- Ad Est con area comune non censibile identificata al mapp 131 sub 10;
- A Sud con area comune non censibile identificata al mapp 131 sub 10;
- Ad Ovest con area comune non censibile identificata al mapp 131 sub 10.
Salvo più precisi riferimenti in mappa e di fatto.
BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
Il fabbricato in corso di costruzione confina:
- A Nord con area comune non censibile identificata al mapp 131 sub 10;
- Ad Est con area comune non censibile identificata al mapp 131 sub 10;
- A Sud con area comune non censibile identificata al mapp 131 sub 10;
- Ad Ovest con area comune non censibile identificata al mapp 131 sub 10.
Salvo più precisi riferimenti in mappa e di fatto.
BENE N° 4 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
Il fabbricato in corso di costruzione confina:
- A Nord con area comune non censibile identificata al mapp 131 sub 10;
- Ad Est con area comune non censibile identificata al mapp 131 sub 10;
- A Sud con area comune non censibile identificata al mapp 131 sub 10;
- Ad Ovest con area comune non censibile identificata al mapp 131 sub 10.
Salvo più precisi riferimenti in mappa e di fatto.
BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
L'unità confina:
- A Nord si affaccia su area comune identificata al mapp. 131 sub. 10;
- Ad Est con altra unità stessa ragione identificata al mapp. 130 sub. 5;
- A Sud con balcone comune identificato al sub 12 e affaccio su area comune identificata al mapp. 131 sub. 10;
- Ad Ovest si affaccia su area comune identificata al mapp. 131 sub. 10.
Salvo più precisi riferimenti in mappa e di fatto.
BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
L'unità confina:
- A Nord si affaccia su area comune identificata al mapp. 131 sub. 10;
- Ad Est con altra unità stessa ragione identificata al mapp. 130 sub. 6;
- A Sud con balcone comune identificato al sub 12 e affaccio su area comune identificata al mapp. 131 sub. 10;
- Ad Ovest con altra unità stessa ragione identificata al mapp. 130 sub. 6.

Firmato Da: ALESSANDRO PETRINA Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 17780693e0740af5fdec53ec2df44d3f86dc8378

Salvo più precisi riferimenti in mappa e di fatto.
BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
L'unità confina:
- A Nord si affaccia su area comune identificata al mapp. 131 sub. 10;
- Ad Est con altra unità stessa ragione identificata al mapp. 130 sub. 7 e vano scala comune identificato al sub 12;
- A Sud con balcone comune identificato al sub 12 e affaccio su area comune identificata al mapp. 131 sub. 10;
- Ad Ovest con altra unità stessa ragione identificata al mapp. 130 sub. 5.
Salvo più precisi riferimenti in mappa e di fatto.
BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
L'unità confina:
- A Nord si affaccia su area comune identificata al mapp. 131 sub. 10;
- Ad Est con altra ragione identificata al mapp. 38 e 82;
- A Sud con balcone comune identificato al sub 12 e affaccio su area comune identificata al mapp. 131 sub. 10;
- Ad Ovest con altra unità stessa ragione identificata al mapp. 130 sub. 6 e vano scala comune identificato al sub 12.
Salvo più precisi riferimenti in mappa e di fatto.
BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
L'unità confina:
- A Nord si affaccia su area comune identificata al mapp. 131 sub. 10;
- Ad Est con altra unità stessa ragione identificata al mapp. 130 sub. 10;
- A Sud con area comune identificata al mapp. 131 sub. 10;
- Ad Ovest con area comune identificata al mapp. 131 sub. 10.
Salvo più precisi riferimenti in mappa e di fatto.
BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
L'unità confina:
- A Nord si affaccia su area comune identificata al mapp. 131 sub. 10;
- Ad Est con altra unità stessa ragione identificata al mapp. 130 sub. 11;
- A Sud con area comune identificata al mapp. 131 sub. 10;
- Ad Ovest con altra unità stessa ragione identificata al mapp. 130 sub. 9.
Salvo più precisi riferimenti in mappa e di fatto.
BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
L'unità confina:
- A Nord con area comune identificata al mapp. 131 sub. 10;
- Ad Est con area comune identificata al mapp. 131 sub. 10, vano scala comune identificato al mapp. 130 sub. 12
e locale tecnico comune identificato al sub 14;
- A Sud con area comune identificata al mapp. 131 sub. 10;
- Ad Ovest con altra unità stessa ragione identificata al mapp. 130 sub. 10.
Salvo più precisi riferimenti in mappa e di fatto.
BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
Il posto auto confina:
- A Nord con area comune non censibile identificata al mapp 131 sub 10;
- Ad Est con altra unità stessa ragione identificata al mapp 131 sub 2;
- A Sud con area comune non censibile identificata al mapp 131 sub 10;
- Ad Ovest con area comune non censibile identificata al mapp 131 sub 10.
Salvo più precisi riferimenti in mappa e di fatto.
BENE N° 13 - POSTO AUTO UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
Il posto auto confina:

Firmato Da: ALESSANDRO PETRINA Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 17780693e0740af5fdec53ec2df44d3f86dc8378

- A Nord con area comune non censibile identificata al mapp 131 sub 10;
- Ad Est con altra unità stessa ragione identificata al mapp 131 sub 3;
- A Sud con area comune non censibile identificata al mapp 131 sub 10;
- Ad Ovest con area comune non censibile identificata al mapp 131 sub 1.
Salvo più precisi riferimenti in mappa e di fatto.
BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
Il posto auto confina:
- A Nord con area comune non censibile identificata al mapp 131 sub 10;
- Ad Est con altra unità stessa ragione identificata al mapp 131 sub 4;
- A Sud con area comune non censibile identificata al mapp 131 sub 10;
- Ad Ovest con area comune non censibile identificata al mapp 131 sub 2.
Salvo più precisi riferimenti in mappa e di fatto.
BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
Il posto auto confina:
- A Nord con area comune non censibile identificata al mapp 131 sub 10;
- Ad Est con altra unità stessa ragione identificata al mapp 131 sub 5;
- A Sud con area comune non censibile identificata al mapp 131 sub 10;
- Ad Ovest con area comune non censibile identificata al mapp 131 sub 3.
Salvo più precisi riferimenti in mappa e di fatto.
BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
Il posto auto confina:
- A Nord con area comune non censibile identificata al mapp 131 sub 10;
- Ad Est con altra unità stessa ragione identificata al mapp 131 sub 6;
- A Sud con area comune non censibile identificata al mapp 131 sub 10;
- Ad Ovest con area comune non censibile identificata al mapp 131 sub 4.
Salvo più precisi riferimenti in mappa e di fatto.
BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
Il posto auto confina:
- A Nord con area comune non censibile identificata al mapp 131 sub 10;
- Ad Est con altra unità stessa ragione identificata al mapp 131 sub 7;
- A Sud con area comune non censibile identificata al mapp 131 sub 10;
- Ad Ovest con area comune non censibile identificata al mapp 131 sub 5.
Salvo più precisi riferimenti in mappa e di fatto.
BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
Il posto auto confina:
- A Nord con area comune non censibile identificata al mapp 131 sub 10;
- Ad Est con altra unità stessa ragione identificata al mapp 131 sub 8;
- A Sud con area comune non censibile identificata al mapp 131 sub 10;
- Ad Ovest con area comune non censibile identificata al mapp 131 sub 6.
Salvo più precisi riferimenti in mappa e di fatto.
BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
Il posto auto confina:
- A Nord con area comune non censibile identificata al mapp 131 sub 10;
- Ad Est con altra ragione identificata al mapp 38;
- A Sud con area comune non censibile identificata al mapp 131 sub 10;
- Ad Ovest con area comune non censibile identificata al mapp 131 sub 7.
Salvo più precisi riferimenti in mappa e di fatto.
BENE N° 20 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
I due locali interrati confinano:
- A Nord con area comune non censibile identificata al mapp 131 sub 10;
- Ad Est con area comune non censibile identificata al mapp 131 sub 10;
- A Sud con area comune non censibile identificata al mapp 131 sub 10;

Firmato Da: ALESSANDRO PETRINA Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 17780693e0740af5fdec53ec2df44d3f86dc8378

- Ad Ovest con area comune non censibile identificata al mapp 131 sub 10.
Salvo più precisi riferimenti in mappa e di fatto.
BENE N° 21 - ENTE COMUNE UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
Il lotto, nella sua interezza confina:
- A Nord con fossato e oltre con altre ragioni di cui al mapp. 10;
- Ad Est con fossato e con altre ragioni di cui ai mapp. 82 e 38;
- A Sud con fossato e oltre con la Strada Francesca Est;
- Ad Ovest con fossato e oltre con altre ragioni di cui al mapp. 25.
Salvo più precisi riferimenti in mappa e di fatto.
OMISSIS
DATI CATASTALI
BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
Non sussiste corrispondenza catastale.
Durante il sopralluogo si sono riscontrate alcune lievi difformità rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale.
Piano terreno
Nella zona ristorazione è riscontrabile una piccola translazione delle murature dividenti la zona ristorazione dalla zona servizi/cucina, inoltre è segnalabile uno spostamento del serramento che dalla zona bar permette l'accesso alla zona retrostante. Nella cucina vi è una leggera difformità dell'apertura che individua la zona lavaggi dalla cucina.
Piano primo
Anche al piano primo sono presenti alcuni piccoli disallineamenti di murature rispetto alla planimetria catastale.
Per questi motivi, si è reso necessario il deposito di nuova planimetria catastale per poter dichiarare la piena conformità catastale dell'unità.
BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
Corrispondenza catastale
L'unità risultava censita solamente al catasto terreni come "ENTE URBANO". Per poter dichiarare la piena conformità catastale, si è provveduto a depositare Docfa di variazione per la definizione dell'immobile al catasto dei fabbricati come "F/3 - Fabbricato in corso di costruzione".
BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
Non sussiste corrispondenza catastale.
L'unità risultava censita solamente al catasto terreni come "ENTE URBANO". Per poter dichiarare la piena conformità catastale, si è provveduto a depositare Docfa di variazione per la definizione dell'immobile al catasto dei fabbricati come "F/3 - Fabbricato in corso di costruzione".
BENE N° 4 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
Non sussiste corrispondenza catastale.
L'unità risultava censita solamente al catasto terreni come "ENTE URBANO". Per poter dichiarare la piena conformità catastale, si è provveduto a depositare Docfa di variazione per la definizione dell'immobile al catasto dei fabbricati come "F/2 - Unità collabente".
BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.
BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.
BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.
BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B

Firmato Da: ALESSANDRO PETRINA Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 17780693e0740af5fdec53ec2df44d3f86dc8378

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.
BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
Non sussiste corrispondenza catastale.
La scheda planimetrica dell'unità non rappresentava le area esclusive esterne. Per questo motivo si è proceduto a depositare nuova planimetria catastale che rappresenta anche tali aree ad uso esclusivo.
BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
Non sussiste corrispondenza catastale.
La scheda planimetrica dell'unità non rappresentava le area esclusive esterne. Per questo motivo si è proceduto a depositare nuova planimetria catastale che rappresenta anche tali aree ad uso esclusivo.
BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
Non sussiste corrispondenza catastale.
La scheda planimetrica dell'unità non rappresentava le area esclusive esterne. Per questo motivo si è proceduto a depositare nuova planimetria catastale che rappresenta anche tali aree ad uso esclusivo.
BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
Non sussiste corrispondenza catastale.
L'unità non risultava indicata in mappa e non possedeva di conseguenza un proprio identificativo catastale. Per questo motivo si è proceduto ad inserire il fabbricato in mappa previo deposito di pratica PREGEO e successivamente depositare pratica DOCFA per il deposito di planimetria catastale dell'unità per poter dichiarare la piena conformità catastale.
BENE N° 13 - POSTO AUTO UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
Non sussiste corrispondenza catastale.
L'unità non risultava indicata in mappa e non possedeva di conseguenza un proprio identificativo catastale. Per questo motivo si è proceduto ad inserire il fabbricato in mappa previo deposito di pratica PREGEO e successivamente depositare pratica DOCFA per il deposito di planimetria catastale dell'unità per poter dichiarare la piena conformità catastale.
BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
Non sussiste corrispondenza catastale.
L'unità non risultava indicata in mappa e non possedeva di conseguenza un proprio identificativo catastale. Per questo motivo si è proceduto ad inserire il fabbricato in mappa previo deposito di pratica PREGEO e successivamente depositare pratica DOCFA per il deposito di planimetria catastale dell'unità per poter dichiarare la piena conformità catastale.
BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
Non sussiste corrispondenza catastale.
L'unità non risultava indicata in mappa e non possedeva di conseguenza un proprio identificativo catastale. Per questo motivo si è proceduto ad inserire il fabbricato in mappa previo deposito di pratica PREGEO e successivamente depositare pratica DOCFA per il deposito di planimetria catastale dell'unità per poter dichiarare la piena conformità catastale.
BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
Non sussiste corrispondenza catastale.
L'unità non risultava indicata in mappa e non possedeva di conseguenza un proprio identificativo catastale. Per questo motivo si è proceduto ad inserire il fabbricato in mappa previo deposito di pratica PREGEO e successivamente depositare pratica DOCFA per il deposito di planimetria catastale dell'unità per poter dichiarare la piena conformità catastale.
BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
Non sussiste corrispondenza catastale.
L'unità non risultava indicata in mappa e non possedeva di conseguenza un proprio identificativo catastale. Per questo motivo si è proceduto ad inserire il fabbricato in mappa previo deposito di

Firmato Da: ALESSANDRO PETRINA Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 17780693e0740af5fdec53ec2df44d3f86dc8378

pratica PREGEO e successivamente depositare pratica DOCFA per il deposito di planimetria catastale dell'unità per poter dichiarare la piena conformità catastale.
BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
Non sussiste corrispondenza catastale.
L'unità non risultava indicata in mappa e non possedeva di conseguenza un proprio identificativo catastale. Per questo motivo si è proceduto ad inserire il fabbricato in mappa previo deposito di pratica PREGEO e successivamente depositare pratica DOCFA per il deposito di planimetria catastale dell'unità per poter dichiarare la piena conformità catastale.
BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
Non sussiste corrispondenza catastale.
L'unità non risultava indicata in mappa e non possedeva di conseguenza un proprio identificativo catastale. Per questo motivo si è proceduto ad inserire il fabbricato in mappa previo deposito di pratica PREGEO e successivamente depositare pratica DOCFA per il deposito di planimetria catastale dell'unità per poter dichiarare la piena conformità catastale.
BENE N° 20 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
Non sussiste corrispondenza catastale.
L'unità non risultava indicata in mappa e non possedeva di conseguenza un proprio identificativo catastale. Per questo motivo si è proceduto ad inserire il fabbricato in mappa previo deposito di pratica PREGEO e successivamente depositare pratica DOCFA per il deposito di planimetria catastale dell'unità per poter dichiarare la piena conformità catastale.
BENE N° 21 - ENTE COMUNE UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
Non sussiste corrispondenza catastale.
L'unità non risultava indicata in mappa e non possedeva di conseguenza un proprio identificativo catastale. Per questo motivo si è proceduto ad inserire i fabbricati insistenti in mappa previo deposito di pratica PREGEO e successivamente si è provveduto a depositare pratica DOCFA per il deposito di elaborato planimetrico dell'unità per poter dichiarare la piena conformità catastale.
OMISSIS
PARTI COMUNI
BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
Seppur l'immobile non rientri in un contesto condominiale amministrato, si evidenzia la presenza di alcune parti comuni quali:
- n° 2 ingressi carrai dalla Strada Francesca Est;
- area comune non censibile identificata al mapp. 131 sub 10;
- un impianto di fitodepurazione;
- Aree destinate alla viabilità interna del lotto.
BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
Seppur l'immobile non rientri in un contesto condominiale amministrato, si evidenzia la presenza di alcune parti comuni quali:
- n° 2 ingressi carrai dalla Strada Francesca Est;
- area comune non censibile identificata al mapp. 131 sub 10;
- un impianto di fitodepurazione;
- Aree destinate alla viabilità interna del lotto.
BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
Seppur l'immobile non rientri in un contesto condominiale amministrato, si evidenzia la presenza di alcune parti comuni quali:
- n° 2 ingressi carrai dalla Strada Francesca Est;
- area comune non censibile identificata al mapp. 131 sub 10;
- un impianto di fitodepurazione;
- Aree destinate alla viabilità interna del lotto.
BENE N° 4 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A RODIGO (MN) -

Firmato Da: ALESSANDRO PETRINA Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 17780693e0740af5fdec53ec2df44d3f86dc8378

STRADA FRANCESCA EST 109 B
Seppur l'immobile non rientri in un contesto condominiale amministrato, si evidenzia la presenza di alcune parti comuni quali:
- n° 2 ingressi carrai dalla Strada Francesca Est;
- area comune non censibile identificata al mapp. 131 sub 10;
- un impianto di fitodepurazione;
- Aree destinate alla viabilità interna del lotto.
BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
Seppur l'immobile non rientri in un contesto condominiale amministrato, si evidenzia la presenza di alcune parti comuni quali:
- Locale tecnico comune;
- Passaggio coperto comune;
- ingresso e vano scala comune;
- n° 2 ingressi carrai dalla Strada Francesca Est;
- area comune non censibile identificata al mapp. 131 sub 10;
- un impianto di fitodepurazione;
- Aree destinate alla viabilità interna del lotto.
BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
Seppur l'immobile non rientri in un contesto condominiale amministrato, si evidenzia la presenza di alcune parti comuni quali:
- Locale tecnico comune;
- Passaggio coperto comune;
- ingresso e vano scala comune;
- n° 2 ingressi carrai dalla Strada Francesca Est;
- area comune non censibile identificata al mapp. 131 sub 10;
- un impianto di fitodepurazione;
- Aree destinate alla viabilità interna del lotto.
BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
Seppur l'immobile non rientri in un contesto condominiale amministrato, si evidenzia la presenza di alcune parti comuni quali:
- Locale tecnico comune;
- Passaggio coperto comune;
- ingresso e vano scala comune;
- n° 2 ingressi carrai dalla Strada Francesca Est;
- area comune non censibile identificata al mapp. 131 sub 10;
- un impianto di fitodepurazione;
- Aree destinate alla viabilità interna del lotto.
BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
Seppur l'immobile non rientri in un contesto condominiale amministrato, si evidenzia la presenza di alcune parti comuni quali:
- Locale tecnico comune;
- Passaggio coperto comune;
- ingresso e vano scala comune;
- n° 2 ingressi carrai dalla Strada Francesca Est;
- area comune non censibile identificata al mapp. 131 sub 10;
- un impianto di fitodepurazione;
- Aree destinate alla viabilità interna del lotto.
BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
Seppur l'immobile non rientri in un contesto condominiale amministrato, si evidenzia la presenza di alcune parti comuni quali:
- Locale tecnico comune;
- Passaggio coperto comune;
- ingresso e vano scala comune;

Firmato Da: ALESSANDRO PETRINA Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 17780693e0740af5fdec53ec2df44d3f86dc8378

- n° 2 ingressi carrai dalla Strada Francesca Est;
- area comune non censibile identificata al mapp. 131 sub 10;
- un impianto di fitodepurazione;
- Aree destinate alla viabilità interna del lotto.
BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
Seppur l'immobile non rientri in un contesto condominiale amministrato, si evidenzia la presenza di alcune parti comuni quali:
- Locale tecnico comune;
- Passaggio coperto comune;
- ingresso e vano scala comune;
- n° 2 ingressi carrai dalla Strada Francesca Est;
- area comune non censibile identificata al mapp. 131 sub 10;
- un impianto di fitodepurazione;
- Aree destinate alla viabilità interna del lotto.
BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
Seppur l'immobile non rientri in un contesto condominiale amministrato, si evidenzia la presenza di alcune parti comuni quali:
- Locale tecnico comune;
- Passaggio coperto comune;
- ingresso e vano scala comune;
- n° 2 ingressi carrai dalla Strada Francesca Est;
- area comune non censibile identificata al mapp. 131 sub 10;
- un impianto di fitodepurazione;
- Aree destinate alla viabilità interna del lotto.
BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
Seppur l'immobile non rientri in un contesto condominiale amministrato, si evidenzia la presenza di alcune parti comuni quali:
- n° 2 ingressi carrai dalla Strada Francesca Est;
- area comune non censibile identificata al mapp. 131 sub 10;
- un impianto di fitodepurazione;
- Aree destinate alla viabilità interna del lotto.
BENE N° 13 - POSTO AUTO UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
Seppur l'immobile non rientri in un contesto condominiale amministrato, si evidenzia la presenza di alcune parti comuni quali:
- n° 2 ingressi carrai dalla Strada Francesca Est;
- area comune non censibile identificata al mapp. 131 sub 10;
- un impianto di fitodepurazione;
- Aree destinate alla viabilità interna del lotto.
BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
Seppur l'immobile non rientri in un contesto condominiale amministrato, si evidenzia la presenza di alcune parti comuni quali:
- n° 2 ingressi carrai dalla Strada Francesca Est;
- area comune non censibile identificata al mapp. 131 sub 10;
- un impianto di fitodepurazione;
- Aree destinate alla viabilità interna del lotto.
BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
Seppur l'immobile non rientri in un contesto condominiale amministrato, si evidenzia la presenza di alcune parti comuni quali:
- n° 2 ingressi carrai dalla Strada Francesca Est;
- area comune non censibile identificata al mapp. 131 sub 10;
- un impianto di fitodepurazione;

Firmato Da: ALESSANDRO PETRINA Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 17780693e0740af5fdec53ec2df44d3f86dc8378

- Aree destinate alla viabilità interna del lotto.
BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
Seppur l'immobile non rientri in un contesto condominiale amministrato, si evidenzia la presenza di alcune parti comuni quali:
- n° 2 ingressi carrai dalla Strada Francesca Est;
- area comune non censibile identificata al mapp. 131 sub 10;
- un impianto di fitodepurazione;
- Aree destinate alla viabilità interna del lotto.
BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
Seppur l'immobile non rientri in un contesto condominiale amministrato, si evidenzia la presenza di alcune parti comuni quali:
- n° 2 ingressi carrai dalla Strada Francesca Est;
- area comune non censibile identificata al mapp. 131 sub 10;
- un impianto di fitodepurazione;
- Aree destinate alla viabilità interna del lotto.
BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
Seppur l'immobile non rientri in un contesto condominiale amministrato, si evidenzia la presenza di alcune parti comuni quali:
- n° 2 ingressi carrai dalla Strada Francesca Est;
- area comune non censibile identificata al mapp. 131 sub 10;
- un impianto di fitodepurazione;
- Aree destinate alla viabilità interna del lotto.
BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
Seppur l'immobile non rientri in un contesto condominiale amministrato, si evidenzia la presenza di alcune parti comuni quali:
- n° 2 ingressi carrai dalla Strada Francesca Est;
- area comune non censibile identificata al mapp. 131 sub 10;
- un impianto di fitodepurazione;
- Aree destinate alla viabilità interna del lotto.
BENE N° 20 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
Seppur l'immobile non rientri in un contesto condominiale amministrato, si evidenzia la presenza di alcune parti comuni quali:
- n° 2 ingressi carrai dalla Strada Francesca Est;
- area comune non censibile identificata al mapp. 131 sub 10;
- Collegamento agli impianti per riscaldamento, produzione di acqua calda e raffrescamento installati nelle centrali termiche identificate al mapp. 131 sub. 10.
- un impianto di fitodepurazione;
- Aree destinate alla viabilità interna del lotto.
BENE N° 21 - ENTE COMUNE UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
Seppur l'immobile non rientri in un contesto condominiale amministrato, si evidenzia la presenza di alcune parti comuni quali:
- n° 2 ingressi carrai dalla Strada Francesca Est;
- area comune non censibile identificata al mapp. 131 sub 10;
- Collegamento agli impianti per riscaldamento, produzione di acqua calda e raffrescamento installati nelle centrali termiche identificate al mapp. 131 sub. 10.
- un impianto di fitodepurazione;
- Aree destinate alla viabilità interna del lotto.
OMISSIS
REGOLARITÀ EDILIZIA
Per tutti i beni oggetto della procedura il CTU ha elencato i procedimenti rilasciati dal Comune di Rodigo:
1)DOMANDA PDC PROT. 5620 DEL 24/09/2005 - PRATICA EDILIZIA N° 5611

Firmato Da: ALESSANDRO PETRINA Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 17780693e0740af5fdec53ec2df44d3f86dc8378

lotto 1	PB € 412383,00 OM € 309288,00

a)PARERE FAVOREVOLE COMMISSIONE EDIL 07/09/2005 PROT. 4855/05
b)DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE 41 DEL 30.09.05 DI AODZIONE;
c)PARERE ASL PROT.28626/06 DEL 28/03/05 - CONDIZIONATO
d)PARERE ARPA PROT. 45227/06 DEL 27/03/06 CONDIZIONATO;
e)PARERE POL. MUNICIPALE 25/10/05 FAVOREVOLE;
f)DELIBERA DI APPPROVAZIONE DEFINITIVA C.C. N. 12 DEL 08/05/2006.
2)RICHIESTA DI INTEGRAZIONI PROT. 2937 DEL 24/05/06 DEL TECNICO COMUNALE;
3)STIPULA CONVENZIONE URBANISTICA CON ATTO NOTARILE NOTAIO MAROCCHI 13/07/06;
4)RICHIESTA DI EMISSIONE PDC PER IL REALIZZO DELLE SOLE OPERE DI SCAVO ED URBANIZZAZIONE PROT. 4179 DEL 01/08/06
5)PARERE VIGILI DEL FUOCO PROT. 13069/06 del 17/05/06 (VIENE RICHIAMATO NEL PDC 21/07)
6)EMISSIONE PDC 47/06 DEL 30/08/06 PROT. 4566 X OPERE DI URBANIZZAZIONE DI PR CORTE CATENACCIO PER LE SOLE OPERE DI DEMOLIZIONE E SCAVO
a)COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI 06.11.06 PROT.5792;
b)COMUNICAZIONE FINE LAVORI PROT. 5634 DEL 31/10/09;
c)EMISSIONE AUTORIZZAZIONE TERRE E ROCCE DA SCAVO PROT. 5337/09 DEL 19/10/2009;
7)INTEGRAZIONE DOCUMENTALE N° 1- PROT. 5909 DEL 02/11/2006;
8)AUTORIZZAZIONE PROV. MN SETTORE ACQUE - SUOLO E PROT. CIVILE - DETERMINA 522/07 DEL 15/03/07 PER FITODEPURAZIONE (RICHIESTA DI INTEGRAZIONI PROT. 11572 DEL 13/02/07);
9)EMISSIONE PDC 21/07 DEL 18/05/07 PROT. 2502 X OPERE DI URBANIZZAZIONE DI PR CORTE CATENACCIO;
a)COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI PROT. 2620 DEL 24/05/07;
10)EMISSIONE PDC 60/06 DEL 13/11/06 PROT. 5929 X INTERVENTI R1, R2, R3 DEL PIANO DI RECUPERO CORTE CATENACCIO (porzione residenziale)
a)COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI 26.02.07;
11)DOMANDA PDC PROT. 1323 DEL 03/03/06 PER INTERVENTO A - RISTRUTTURAZIONE EDIFICIO VILLA ALBERGO E C - COSTRUZIONE CAPPELLA
a)PROT. 3094 DEL 01/06/06 DI STRALCIO DELL'INTERVENTO C
b)INTEGRAZIONI DOCUMENTALI IN DATA 24/05/06 PROT. 2937
c)PARERE ASL PROT.66713/06 DEL 08/08/06 - CONDIZIONATO
d)PARERE ARPA 60818/06 DEL 28/04/06 CONDIZIONATO;
e)PARERE VIGILI DEL FUOCO PROT. 13069/06 del 17/05/06 (VIENE RICHIAMATO NEL PDC)
12)EMISSIONE PDC 01/07 DEL 08/01/07 PROT. 98/07 PER IL FABBRICATO A DEL PIANO DI RECUPERO CORTE CATENACCIO (porzione residenziale)
13)DIA PROT. 946 DEL 20.02.10 RIF. PDC 01/07 E COMPLETAMENTO OPERE
a)RICHIESTA DI INTEGRAZIONI COMUNE DI RODIGO PROT. 1510/10 DEL 18/03/10
14)DOMANDA PDC PROT. 3424 DEL 17/06/06 PER CREAZIONE DI RISTORANTE ED ENOTECA - INTERVENTO B PDR CORTE CATENACCIO
a)NOTA INTEGRATIVA PROT. 21/10/06 PROT. 5507 AD UN PARERE ASL PROT. 66644 DEL 09/08/06 FASC. 7761/06
b)PARERE ASL PROT.196450/06 DEL 29/11/06 - CONDIZIONATO
c)PARERE ARPA PROT.107988/06 DEL27/07/06 FAV.
15)INTEGRAZIONE DOCUMENTALE N° 2 PROT. 5205 DEL 08/10/2008
16)EMISSIONE PDC 43/08 DEL 13/10/08 PROT. PROT. 5314 PER PER CREAZIONE DI RISTORANTE ED ENOTECA - INTERVENTO B PDR CORTE CATENACCIO
a)COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI RICHIAMATA NELLA FINE LAVORI DATA 28/10/09
17)SCIA PROT. 4384/09 DEL 27/09/09 VARIANTE AL PDC 60/06 PER EDIFICIO R3
18)DIA PROT. 947 DEL 20.02.10 PER ULTIMAZIONE INTERVENTI R1-R2 DI CUI IL PDC 60/06

Firmato Da: ALESSANDRO PETRINA Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 17780693e0740af5fdec53ec2df44d3f86dc8378

19)FINE LAVORI E RICHIESTA AGIBILITA' PARZIALE PROT. 1362 DEL 11/03/10 PER COMPARTO R3
a)DATA DI FINE LAVORI 26/02/10
b)CERTIFICATO REGOLARE ESECUZIONE 01/03/10
c)COLLAUDO STATICO PROT. 4394 DEL 27/08/09 (R1,R2,R3)
20)DIA n° 5690 del 03/05/10 prot. 2432 PER ULTIMAZIONE OPERE DI CUI PDC 21/07
a)COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI prot. 4011 del 09/07/10
21)SCIA PROT. 6038 DEL 30/10/2010 PER COSTRUZIONE COPERTURA SU POSTI AUTO PERTINENZIALI BLOCCO R3
a)RICHIESTA DI INTEGRAZIONI COMUNE DI RODIGO PE 5628/3 PROT. 6974/10 del 14/12/10
b)INTEGRAZIONI 22/12/10
22)FINE LAVORI PROT. 5529 DEL 11/11/09 PER RISTORANTE
a)DATA DI FINE LAVORI 11/11/09
b)CERTIFICATO REGOLARE ESECUZIONE 01/03/10
c)COLLAUDO STATICO PROT. 4384 DEL 27/08/09
23)RICHIESTA AGIBILITA' PROT. PER RISTORANTE
24)RICHIESTA APERTURA PUBBLICO ESERCIZIO PROT. 5331 DEL 14/11/09
25)DIA CABINA ENEL PROT. 4190 DEL 10/08/2009
a)RICHIESTA DI INTEGRAZIONI COMUNE DI RODIGO PROT. 4616/09 del11/09/09
b)INTEGRAZIONI PROT. 4756 DEL 19/09/09
c)COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI PROT. 5635 DEL 31/10/09;
26)RICHIESTA AGIBILITA' PROT. 5930 DEL 14/11/2009 PER CABINA
27)AGIBILITA PROT. 6415/09 DEL 10/12/09 CABINA
28)DOMANDA PDC PROT. 5291 DEL 16/10/09 PER COSTRUZIONE IMPIANTO DI COGENERAZIONE
a)PARERE VIGILI DEL FUOCO PROT. 0014779 del 11/12/09 CONDIZIONATO
b)PARCO DEL MINZIO PARERE FAVOREVOLE PROT. 1188 DEL 11/03/10
29)DETERMINA PROV. MN N° 1279/10 DEL 25/05/10 APPROVAZIONE (PUNTO 3 ESPLICA AUTORIZZAZIONE ALLA COSTRUZIONE)
a)COMUNICAZIONE FINE LAVORI E MESSA IN ESERCIZIO PROT. 3457 DEL 11/06/10
b)COMUNICAZIONE ACCENSIONE IMPIANTO PROT. 5337 DEL 25/09/2010
c)PROV. MN RICHIESTA GARANZIA FINANZIARIA 24/01/15 PROT. 408.
BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.
Piano terreno
Nella zona ristorazione è riscontrabile una piccola traslazione delle murature dividenti la zona ristorazione dalla zona servizi/cucina, inoltre è segnalabile uno spostamento del serramento che dalla zona bar permette l'accesso alla zona retrostante. Nel progetto depositato non è presente il muro che divide la zona bar dalla zona accessibile al pubblico, inoltre nella cucina vi è una leggera difformità dell'apertura che individua la zona lavaggi dalla cucina.
Piano primo
Anche al piano primo sono presenti alcuni piccoli disallineamenti di murature rispetto alla tavola di progetto, probabilmente nella tolleranza ma da segnalare perché differiscono per spessore delle murature o loro posizione.
Esterni
All'esterno è presente una pedana utilizzata probabilmente dal gestore dell'attività per ospitare i clienti nei periodi estivi posizionata su parte dell'area individuata a parcheggio dell'intero complesso edificato, sarebbe opportuna una sua rimozione ripristinando la destinazione ad area ad uso pubblico.
Spesa stimata di sanatoria complessiva di spese di progettazione: 10.000 euro

Firmato Da: ALESSANDRO PETRINA Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 17780693e0740af5fdec53ec2df44d3f86dc8378

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.
Dal riscontro dei dati in nostro possesso, per le parti costruite, non parrebbero esserci edificazioni abusive o edificate in difformità del progetto depositato, piuttosto le incongruenze sono derivanti dal fatto che l'immobile non è stato completato e quindi reso agibile. L'evoluzione normativa antisismica impone oggi requisiti e resistenze diverse rispetto al periodo di progettazione che però potrebbero essere colmate dal deposito sismico protocollato nel periodo edificatorio. Rimane comunque palese che l'immobile non potrà soddisfare i requisiti attuali della norma stessa.
Tenuto conto anche delle imposizioni normative per l'efficientamento termico, la previsione indicata in Legge 10 non potrà più essere soddisfacente per la conformità alla normativa oggi vigente e si rende necessario una nuova progettazione delle modalità di isolamento degli involucri edilizi. Se per le pareti opache verticali si tratterà di isolare maggiormente con spessori diversi, per la copertura si dovrà intervenire aumentando il pacchetto isolante in quanto, ad oggi, la concessione non è più valida ed una nuova concessione dovrà necessariamente partire da un fabbricato "freddo" perché non vi è traccia di impianti di riscaldamento.
Sono presenti alcune difformità della vasca sotto fondazione, probabilmente ideata per le canalizzazioni impiantistiche ma che ha poca rilevanza urbanistica, in quanto sotto quota di riferimento del terreno.
Per poter completare l'intervento si dovrà riprogettare la L10, richiedere autorizzazione per la definizione dell'edificazione prevista che, come detto, sino allo stato attuale, per la sola parte costruita, non differisce dal progetto se non solo per la parte sotto terra.
BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.
Dal riscontro dei dati in nostro possesso, per le parti costruite non parrebbero esserci edificazioni abusive o edificate in difformità del progetto depositato, piuttosto le incongruenze sono derivanti dal fatto che l'immobile non è stato completato e quindi reso agibile. L'evoluzione normativa antisismica impone oggi requisiti e resistenze diverse rispetto al periodo di progettazione che però potrebbero essere colmati dal deposito sismico protocollato nel periodo edificatorio, rimane palese che l'immobile non potrà soddisfare i requisiti attuali della norma stessa.
Tenuto conto anche le imposizioni normative per l'efficientamento termico, la previsione in L10 non potrà più essere soddisfacente per la conformità alla normativa oggi vigente e si dovrà ripensa alle modalità di isolamento degli involucri edilizi.
Ad oggi, la concessione non è più valida ed una nuova concessione dovrà necessariamente partire dal un fabbricato "freddo" e parzialmente costruito con la forte probabilità di doverlo demolire e rierigere.
Sono presenti alcuni difformità della vasca sotto fondazione, probabilmente ideata per le canalizzazioni impiantistiche ma che ha poca rilevanza urbanistica, in quanto sotto quota di riferimento del terreno.
Per poter completare l'intervento si dovrà riprogettare l'intero edificio oppure proseguire con l'edificazione prevista che, come detto, sino allo stato attuale, non differisce dal progetto se non solo per la parte sotto terra.
BENE N° 4 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.
Dall'analisi e dall'accesso atti e dall'analisi della situazione esistente è evidente che il fabbricato

Firmato Da: ALESSANDRO PETRINA Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 17780693e0740af5fdec53ec2df44d3f86dc8378

non ha mai iniziato il processo di ristrutturazione se non per un piccolo ampliamento sul lato est in laterizio tradizionale posato su platea di fondazione in linea con le dimensioni autorizzate.
Per la restate parte l'intero immobile risulta totalmente fatiscente e privo di valore sono solo per la potenzialità edificatoria che esprime da considerarsi nel valore complessivo di stima.
BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.
L'unità immobiliare risulta congrua con quanto rappresentato nell'ultimo stato progettuale approvato.
BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.
L'unità immobiliare risulta congrua con quanto rappresentato nell'ultimo stato progettuale approvato.
BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.
L'unità immobiliare risulta congrua con quanto rappresentato nell'ultimo stato progettuale approvato.
BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.
L'unità immobiliare risulta congrua con quanto rappresentato nell'ultimo stato progettuale approvato fatta eccezione per la creazione di una piccola nicchia per contenere un armadio a muro nella parete che divide il bagno dal corridoio. L'eventuale acquirente dovrà quindi depositare procedimento in sanatoria per regolarizzare la difformità segnalata. Per definire la procedura di CILA in sanatoria, si stimano € 1.000,00 per oneri tecnici e € 1.000,00 per oneri urbanistici.
BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.
L'unità immobiliare risulta congrua con quanto rappresentato nell'ultimo stato progettuale approvato.
BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.
L'unità immobiliare risulta congrua con quanto rappresentato nell'ultimo stato progettuale approvato.
BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.
L'unità immobiliare risulta congrua con quanto rappresentato nell'ultimo stato progettuale approvato.
BENE N° 12 - POSTO AUTO UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al

Firmato Da: ALESSANDRO PETRINA Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 17780693e0740af5fdec53ec2df44d3f86dc8378

01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.
L'unità risulta congrua con l'ultimo stato progettuale approvato.
BENE N° 13 - POSTO AUTO UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.
L'unità risulta congrua con l'ultimo stato progettuale approvato.
BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.
L'unità risulta congrua con l'ultimo stato progettuale approvato.
BENE N° 15 - POSTO AUTO UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.
L'unità risulta congrua con l'ultimo stato progettuale approvato.
BENE N° 16 - POSTO AUTO UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.
L'unità risulta congrua con l'ultimo stato progettuale approvato.
BENE N° 17 - POSTO AUTO UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.
L'unità risulta congrua con l'ultimo stato progettuale approvato.
BENE N° 18 - POSTO AUTO UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.
L'unità risulta congrua con l'ultimo stato progettuale approvato.
BENE N° 19 - POSTO AUTO UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.
L'unità risulta congrua con l'ultimo stato progettuale approvato.
BENE N° 20 - LOCALE CALDAIA, CABINA ELETTRICA UBICATA A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.
Per entrambi i locali interrati si sono evidenziate le medesime difformità. Nel vano interrato dedicato alla cogenerazione si è evidenziata la presenza di una scala di accesso in profili di metallo che non risulta rappresentata negli elaborati progettuali. Per quanto riguarda invece il locale destinato agli impianti della climatizzazione, è stata realizzata una piccola scala di raccordo fra due livelli distinti dell'interrato, in cemento armato che non risulta dagli elaborati progettuali. L'eventuale acquirente dovrà quindi definire pratica di sanatoria completa dell'eventuale relazione di sicurezza statica per sanare quanto evidenziato. Per la pratica di sanatoria completa si stima un costo pari a € 3.000,00 per oneri tecnici e € 1.000,00 per oneri urbanistici.
BENE N° 21 - ENTE COMUNE UBICATO A RODIGO (MN) - STRADA FRANCESCA EST 109 B
L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al

Firmato Da: ALESSANDRO PETRINA Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 17780693e0740af5fdec53ec2df44d3f86dc8378

01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile".

I beni oggetto di vendita risultano meglio descritti, con specificazione dei confini, delle parti comuni, dello stato conservativo, delle caratteristiche costruttive principali, della situazione urbanistica e di regolarità edilizia, degli eventuali vincoli/servitù, degli oneri condominiali, ecc., nella relazione tecnica di stima predisposta dal Perito Estimatore nominato ai sensi dell'art. 569 comma 1° c.p.c., alla quale si rinvia espressamente. La relazione tecnica e le sue eventuali integrazioni e modifiche, agli atti della presente procedura, formano parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita.
Le ispezioni ipotecarie e le visure catastali risultano aggiornate alla data del **23 ottobre 2026**.
Si precisa che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la parte aggiudicataria, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
La vendita senza incanto sincrona mista avverrà alle seguenti condizioni:
Lotto 1: prezzo base **€ 412.383,00** e offerta minima **€ 309.288,00**;
rilancio minimo in caso di più offerte **€ 10.000,00** entro **UN MINUTO**,
oltre IVA di legge, se dovuta.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Tutte le offerte, sia quelle cartacee che quelle telematiche, dovranno essere depositate entro le ore 12.00 di DUE giorni liberi prima della data fissata per l'asta, pertanto **entro il giorno 22 gennaio 2027**.
I bonifici di versamento della cauzione dovranno essere accreditati **3 giorni prima** (esclusi, sabato, domenica e festivi) **del giorno di termine ultimo per la presentazione della domanda**, affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito, **pertanto entro e non oltre il giorno 19 gennaio 2027**.
Si precisa che, qualora l'offerente non si aggiudichi il bene, la cauzione verrà restituita mediante bonifico sul conto corrente di provenienza, con spese di commissione a carico del beneficiario.
Le offerte di acquisto potranno essere presentate in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal Decreto 26/02/2015 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel Manuale Utente pubblicato sul Portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, oppure in forma cartacea (analogica) mediante deposito in busta chiusa alla CASA DELLE ASTE DI MANTOVA, presso la sede dell'IVG di Mantova, in via Primo Maggio n. 3, a San Giorgio Bigarello (MN), ove saranno ricevute dal personale addetto a tale operazione dal Lunedì al Venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,00. In questo secondo caso (offerta in forma cartacea – analogica) sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), la data della vendita e il numero della procedura.
L'offerta telematica, invece, potrà essere presentata unicamente dall'offerente, o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della Società offerente, o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 u.c., c.p.c..
Sia l'offerta telematica che l'offerta in formato cartaceo dovranno contenere la dichiarazione compilata con applicata la marca da bollo da € 16,00 (per l'offerta cartacea-analogica) o la ricevuta del pagamento della marca da bollo digitale da € 16,00 (per l'offerta telematica), nella quale saranno indicati:
- il numero della procedura, il nome del professionista delegato, la data della gara e il lotto al quale si riferisce l'offerta; nel caso in cui l'offerente intenda partecipare per più lotti, dovrà depositare singola offerta per ogni lotto di vendita.
- l'indicazione dei dati identificativi dell'offerente:
1) se persona fisica, nome e cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale, indicazione del regime patrimoniale (separazione o comunione legale) dell'offerente se coniugato, indicazione

Firmato Da: ALESSANDRO PETRINA Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 17780693e0740af5fdec53ec2df44d3f86dc8378

dei dati del coniuge se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni;
2) se persona giuridica, denominazione o ragione sociale, codice fiscale, Partita I.V.A., numero di iscrizione al registro imprese, sede, dati anagrafici e fiscali completi del legale rappresentante con indicazione dei relativi poteri di rappresentanza (estratto autentico dei Libri sociali relativo alla delibera che autorizza il firmatario all'acquisto);
3) se l'offerente è minore, interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta rispettivamente dai genitori, dal tutore, dal curatore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'indicazione di un recapito telefonico mobile e/o di un indirizzo e-mail, di un eventuale indirizzo PEC o di un domicilio eletto all'interno del Comune di Mantova, con la precisazione che, in difetto di almeno una di tali indicazioni, tutte le comunicazioni relative alla procedura verranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Mantova;
- l'indicazione dei dati identificativi dei beni o del lotto oggetto dell'offerta;
- l'indicazione del prezzo offerto;
- l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, delle imposte e degli ulteriori oneri di trasferimento, che non potrà essere comunque superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima predisposta dal Perito, nonché di avere preso visione dell'avviso di vendita e di accettare le condizioni ivi contenute;
- la sottoscrizione dell'offerente e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.
Quando l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito di codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.
L'offerta per persona da nominare potrà essere presentata, ai sensi dell'art. 579 comma 3 c.p.c., esclusivamente da un Avvocato. In tale eventualità, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., l'Avvocato rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare per iscritto al Professionista Delegato, entro il termine di tre giorni dall'aggiudicazione, il nominativo della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale; in mancanza, l'aggiudicazione diventerà definitiva a nome dell'Avvocato.
Al di fuori dell'ipotesi sopra rappresentata, non sarà possibile intestare i beni immobili a soggetto diverso dall'offerente.

All'offerta di acquisto devono essere allegati:
1) se l'offerente è persona fisica:
- per cittadino italiano, cittadino straniero comunitario o appartenente ai paesi membri del SEE (Spazio Economico Europeo): fotocopia fronte retro di idoneo documento di identità in corso di validità nonché fotocopia del codice fiscale;
- per cittadino straniero extracomunitario regolarmente soggiornante o familiare di uno straniero regolarmente soggiornante o apolide o rifugiato politico, in conformità alle norme in materia: fotocopia fronte retro di idoneo documento di identità in corso di validità, fotocopia del permesso di soggiorno, in corso di validità, per motivi idonei all'acquisto ovvero della richiesta del rinnovo dello stesso nonché fotocopia del codice fiscale;
- per cittadino straniero extracomunitario non regolarmente soggiornante in Italia: documentazione attestante la condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza o l'indicazione del Trattato Internazionale che lo consente nonché fotocopia fronte retro di idoneo documento di identità in corso di validità e del codice fiscale;
2) se l'offerente è persona giuridica, i poteri dell'offerente devono risultare da copia della visura camerale aggiornata di data non superiore a 90 giorni e dalla documentazione sopra indicata e, precisamente, dall'estratto notarile autentico dei libri sociali relativo alla delibera che autorizza il firmatario all'acquisto; dovranno, inoltre, essere allegate la copia del documento di identità del legale rappresentante dell'offerente persona giuridica, così come specificato al precedente punto 1),

Firmato Da: ALESSANDRO PETRINA Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 17780693e0740af5fdec53ec2df44d3f86dc8378

e la copia del codice fiscale del medesimo;
3) se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, di un interdetto, di un inabilitato o di soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, dovrà essere allegata nella busta telematica la copia della prescritta autorizzazione del giudice tutelare, restando fermi gli obblighi di cui al numero 1) che precede;
4) prova del versamento della cauzione che si determina in un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto. Se l'offerta è depositata in forma cartacea, la cauzione dovrà essere versata mediante deposito di assegno circolare N/T (emesso dalla Banca) o assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa), intestati al Professionista Delegato e di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, ovvero mediante bonifico bancario sul C/C intestato come segue: TRIBUNALE DI MANTOVA PROC. ESEC. N. 33/2020 con codice IBAN: IT 68 S 07076 11500 0000 0030 3442 - BANCA CREMASCA E MANTOVANA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., filiale di Mantova; mentre se l'offerta è depositata con modalità telematica la cauzione dovrà essere versata unicamente mediante bonifico bancario sul C/C intestato come segue: TRIBUNALE DI MANTOVA PROC. ESEC. N. 33/2020 con codice IBAN: IT 68 S 07076 11500 0000 0030 3442 - BANCA CREMASCA E MANTOVANA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., filiale di Mantova.
Se la cauzione è versata mediante bonifico bancario nella domanda dovrà essere indicata la data, l'orario ed il numero CRO dell'operazione.
E' obbligatorio applicare all'offerta in formato cartaceo la marca da bollo da € 16,00 oppure allegare all'offerta telematica la relativa ricevuta del pagamento della marca da bollo digitale da € 16,00.

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

Firmato Da: ALESSANDRO PETRINA Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 17780693e0740af5fdec53ec2df44d3f86dc8378

l'unico offerente o il miglior offerente, anche nel caso in cui questi abbia dichiarato di revocare l'offerta o non sia comparso in occasione della gara.
Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Professionista Delegato tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.
Il prezzo di vendita, dedotta la cauzione già depositata, ed una somma a titolo di anticipazioni imposte/spese pari ad un importo del 15% del prezzo di aggiudicazione (con un minimo di € 2.200,00), dovranno essere versati dall'aggiudicatario nel termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel minor termine indicato dall'aggiudicatario nella propria offerta, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato come segue: TRIBUNALE DI MANTOVA PROC. ESEC. N. 33/2020 con codice IBAN: IT 68 S 07076 11500 0000 0030 3442 - BANCA CREMASCA E MANTOVANA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP., filiale di Mantova, oppure tramite assegno circolare N/T (emesso dalla Banca) o assegno Banco Posta vidimato (giallo) o vaglia postale circolare (rosa), intestati al Professionista Delegato.
Nel termine fissato per il versamento del prezzo, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al Giudice o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (riferirà se è o non è il titolare effettivo delle somme utilizzate per il versamento del saldo prezzo).
L'aggiudicatario, una volta effettuato il pagamento del saldo prezzo e del deposito spese tramite bonifico bancario dovrà depositare immediatamente all'Associazione Notarile AutotransfertNotares in Mantova, Via San Francesco da Paola n. 3 l'originale della ricevuta bancaria attestante l'avvenuto versamento.
L'anticipazione delle imposte/spese è provvisoria e sono fatte salve, a seguito di conteggio finale, eventuali successive richieste di integrazione o restituzione.
In caso di richiesta formulata dall'Istituto Bancario titolare di credito fondiario ex art. 41 commi 4° e 5° D.Lgs. n. 385/93, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al creditore munito di titolo fondiario, sulla base delle istruzioni che gli saranno comunque impartite dal Professionista Delegato, quella parte del prezzo che corrisponde al complessivo credito fondiario per capitale, interessi, accessori e spese.
Nel caso in cui l'Istituto di Credito non si attivi precisando il proprio credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare l'intero prezzo dedotta la cauzione mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura.
Il pagamento del prezzo potrà essere effettuato anche usufruendo di un contratto di mutuo che preveda il versamento diretto della somma a favore della procedura, ai sensi dell'art. 585 comma 3° c.p.c..
Se il pagamento del saldo prezzo e del deposito delle spese viene effettuato a seguito di contratto di mutuo con ipoteca su bene altrui ex art. 2822 c.c., l'aggiudicatario dovrà depositare presso la sede dell'Associazione Notarile Autotransfert-Notares in Mantova, Via San Francesco da Paola n. 3 copia del Mutuo stipulato.
Sono integralmente a carico dell'aggiudicatario le imposte e tasse relative al trasferimento della proprietà. Sono inoltre a carico dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 2 comma 7 del D.M. n. 227/2015, la metà del compenso del Professionista Delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, le relative spese generali e le spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.
In caso di mancato pagamento entro il termine previsto delle somme complessivamente dovute dall'aggiudicatario, a titolo di saldo prezzo e di anticipazione per imposte/spese, il Giudice dichiarerà ex art. 587 c.p.c. la decadenza dell'aggiudicatario e la confisca della cauzione, che verrà conseguentemente trattenuta dalla procedura a titolo di sanzione.
Gli immobili posti in vendita verranno trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, formalità pregiudizievoli che verranno cancellate, a cura e spese della procedura, in forza di ordine del Giudice che sarà contenuto nel decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c..

Firmato Da: ALESSANDRO PETRINA Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 17780693e0740af5fdec53ec2df44d3f86dc8378

lotto 1	PB € 412383,00 OM € 309288,00

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

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

Firmato Da: ALESSANDRO PETRINA Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 17780693e0740af5fdec53ec2df44d3f86dc8378

lotto 1	PB € 412383,00 OM € 309288,00

Le informazioni relative agli adempimenti conseguenti all'aggiudicazione (pagamenti, richieste di agevolazioni, ecc...) dovranno essere richieste ad AUTOTRANSFERT - NOTARES Associazione Notarile, con sede in Mantova, via San Francesco da Paola n. 3, tel. 0376-329948, e-mail info@notaresmn.it (dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:00).
Mantova, 26/10/2026.

il professionista delegato
notaio Alessandro Petrina

Firmato Da: ALESSANDRO PETRINA Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 17780693e0740af5fdec53ec2df44d3f86dc8378