
TRIBUNALE DI MANTOVA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Buzzago Italo, nell'Esecuzione Immobiliare 53/2016 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	6
Titolarità.....	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Dati Catastali.....	7
Precisazioni.....	8
Parti Comuni.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2.....	13
Descrizione.....	14
Titolarità.....	14
Confini.....	14
Consistenza.....	14
Dati Catastali.....	15
Precisazioni.....	15
Parti Comuni.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione.....	17
Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	18
Normativa urbanistica.....	19
Regolarità edilizia.....	20
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Lotto 3.....	21
Descrizione.....	22
Titolarità.....	22
Confini.....	22
Consistenza.....	22



Dati Catastali	23
Precisazioni.....	23
Parti Comuni.....	24
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24
Stato di occupazione	25
Provenienze Ventennali.....	25
Formalità pregiudizievoli.....	26
Normativa urbanistica.....	27
Regolarità edilizia.....	28
Vincoli od oneri condominiali	28
Stima / Formazione lotti	29
Lotto 1	29
Lotto 2	30
Lotto 3	31
Riepilogo bando d'asta.....	34
Lotto 1	34
Lotto 2	34
Lotto 3	35
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 53/2016 del R.G.E.	37
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 413.860,36	37
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 53.540,00	37
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 86.628,10	38
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	39
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Medole (MN) - località Crocevia - mapp.li 188-190-192, con accorpato tratto strada mapp. 194 in ragione di 660/1000	39
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Medole (MN) - località Crocevia - mapp.li 92-117, con accorpato tratto strada mapp. 194 in ragione di 110/1000	39
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Medole (MN) - località Crocevia - mapp.li 94-120, con accorpato tratto strada mapp. 194 in ragione di 230/1000.....	40



INCARICO

All'udienza del 18/04/2016, il sottoscritto Ing. Buzzago Italo, con studio in Via Marconi, 77 - 46040 - Gazoldo degli Ippoliti (MN), email italo.buzzago@tin.it, PEC italo.buzzago@ingpec.eu, Tel. 0376657527, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/05/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Medole (MN) - località Crocevia - mapp.li 188-190-192, con accorpato tratto strada mapp. 194 in ragione di 660/1000
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Medole (MN) - località Crocevia - mapp.li 92-117, con accorpato tratto strada mapp. 194 in ragione di 110/1000
- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Medole (MN) - località Crocevia - mapp.li 94-120, con accorpato tratto strada mapp. 194 in ragione di 230/1000

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Medole (MN) - località Crocevia - mapp.li 188-190-192, con accorpato tratto strada mapp. 194 in ragione di 660/1000

DESCRIZIONE

Piena Proprietà di un LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE SOGGETTO A PIANO DI LOTTIZZAZIONE CON ACCORPATA QUOTA PARTE DI STRADA COMUNE, sito in località Crocevia di Medole, nell'area per artigianato-industria-commercio con vendita lotti a libero mercato.

Si trova nell'area di 29.171,00 mq pignorata all'esecutato, la quale ricade nel comparto **** Omissis **** di 204.167,00 mq complessivi; ad oggi solo parzialmente urbanizzati.

Considerata la conformazione dell'area pignorata si formano tre Lotti di vendita.

Il Lotto 1 è formato da un terreno di 16.379,00 mq (mapp. 188-190-192 fg. 10), con accorpata la quota di 660/1000 della strada comune di 4.403,00 mq (mapp. 194 fg. 10).

Il Lotto 1 si trova all'estremità nord-est del P.L., in adiacenza alla ex S.S. Goitese e in confine con terreno agricolo di Guidizzolo. Ad esso si accede partendo dall'entrata ovest sulla strada per Medole.

Allo stato attuale le opere di urbanizzazione del P.L. sono solo parzialmente realizzate e solo nella rotonda di accesso e nella zona nord del comparto. Tutto il resto dei lavori, che riguardano gran parte del P.L. compresa tutta l'area pignorata e la controstrada della ex statale, risultano non ancora iniziati.

Nell'area pignorata risulta essere stata eseguita attività estrattiva, come da Convenzione 01/10/2010.

I lavori di urbanizzazione sono regolati dalla Convenzione Urbanistica 05-03-2009 notaio Fabrizio Rossi, sottoscritta dall'esecutato insieme ad altre due società; in particolare, a garanzia delle opere di urbanizzazione, l'esecutato forniva polizza fideiussoria 23-02-2009 Coface Assicurazioni per un importo di 256.725,00 € e le altre due società fornivano polizze fideiussorie da 836.325,00 € e da 481.950,00 €, per un importo totale di 1.575.000,00 €.

La vendita dell'immobile risulta SOGGETTA AD IVA.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Confini in senso orario da nord: mapp. 189, mapp. 191, mapp. 193, mapp. 195, stradello fg. Guidizzolo, mapp. 87, mapp. 94, mapp. 123, mapp. 118, mapp. 93, mapp. 92, mapp. 91, mapp. 116, mapp. 115, mapp. 121, mapp. 88, mapp. 186 e di nuovo mapp. 189.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area Edificabile	0,00 mq	16379,00 mq	1,00	16379,00 mq	0,00 m	
Porzione Strada	0,00 mq	4403,00 mq	0,01	44,03 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				16423,03 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16423,03 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	188				Seminativo irriguo	4	00 01 77	1,14	1,23	
10	190				Seminativo irriguo	4	00 22 58	14,58	15,74	
10	192				Seminativo irriguo	4	01 39 44	90,02	97,22	
10	194				Seminativo irriguo	4	00 44 03	28,42	30,7	

Corrispondenza catastale

I dati catastali corrispondono ai dati dell'atto di pignoramento e allo stato dei luoghi.

I mapp.li 117 e 120 derivano dal mapp. 32, con frazionamento 19/06/2008 n. 73568.1/2008. Il mapp. 188 deriva dal mapp. 126 con frazionamento del 18/11/2013 n. 118405.1/2013, che a sua volta deriva dal mapp. 46 con frazionamento del 19/06/2008 n. 73568.1/, derivante dall'originario mapp. 25 con frazionamento del 25/06/1976 n. 5377. Il mapp. 190 deriva dal mapp. 15 con frazionamento del 18/11/2013 n. 118405.1/2013. I mapp.li 192 e 194 derivano rispettivamente dai mapp. 89 e 90 con frazionamento del 18/11/2013 n. 118405.1/2013, che a sua volta derivano dal mapp.86 con frazionamento del 19/06/2008 n. 73568.1/2008, derivante a sua volta dall'originario mapp. 25 con frazionamento del 07/07/2005 n. 64337.1/2005. I mapp. 92 e 94 derivano entrambi dal mapp.86 con frazionamento del 19/06/2018 n. 73568.1/2008, derivante a sua volta dall'originario mapp. 25 con frazionamento del 07/07/2005 n. 64337.1/2005. In Catasto risulta intestata la ditta Crocevia 2006 Srl con sede in Isorella, c.f. 02760300984, "Proprietà per 1/1".

Nella formazione del Lotto 1, all'area edificabile mapp.li 188-190-1292 si accorpa il mapp. 194 come bene comune nella quota parte di 660/1000.

PRECISAZIONI

Allo stato attuale le opere di urbanizzazione del P.L. si presentano realizzate solo in parte e solo nella rotonda di accesso e nella zona nord del Comparto. Tutto il resto dei lavori, che riguardano gran parte del P.L., compresa tutta l'area pignorata e la controstrada della ex statale, risultano non ancora iniziati.

Allo stato attuale l'ufficio tecnico comunale segnala che a seguito di attività estrattiva dell'esecutato, come da convenzione 01/10/2010 con fidejussione da 20.130,50 €, risultano estratti 19.690,30 mc di inerti per un importo pari a 22.027,45 € di oneri non ancora versati e comunque superiori alla garanzia. Inoltre, il medesimo ufficio tecnico comunale, segnala difficoltà per l'incasso Imu e Tasi degli ultimi anni.

Restano da verificare gli obblighi futuri della convenzione urbanistica sottoscritta e della polizza fidejussoria fornita dall'esecutato.

PARTI COMUNI

L'esecutato, insieme tutti i proprietari del **** Omissis ****, risulta impegnato nella realizzazione delle strade e delle urbanizzazioni che costituiscono un bene comune da collaudare e da cedere al Comune di Medole, come da convenzione urbanistica 05/03/2009.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La convenzione urbanistica 05/03/2009 stipulata insieme agli altri proprietari del **** Omissis **** prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione di seguito sinteticamente elencate:

- a- Rete stradale;
- b- Rete fognaria;
- c- Rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- d- Rete di illuminazione pubblica;
- e- Rete di distribuzione della linea telefonica;
- f- Rete di distribuzione del gas;
- g- Rete acquedotto;
- h- Parcheggi, spazi attrezzati ed affini.

Il tutto conformemente all'atto unilaterale d'obbligo 08/02/2006:

- Realizzare la rotatoria d'innesto con la via per Medole entro 12 mesi dalla convenzione;
- Realizzare entro 4 anni dalla convenzione tutte le opere di urbanizzazione primaria quali fognature nere, fognature bianche, rete acquedotto, rete gas-metano, rete Enel, rete illuminazione e rete telefonica;
- Realizzare entro 8 anni dalla convenzione tutte le opere di finitura quali marciapiedi, sistemazione aree standards e asfaltatura.



Allo stato attuale le opere di urbanizzazione del P.L. sono realizzate parzialmente e solo nella rotonda di accesso e nella zona nord del Comparto. Tutto il resto dei lavori, che riguarda gran parte del P.L., tutta l'area pignorata e la controstrada della ex statale, risulta non ancora iniziato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/07/1962	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Zamboni	21/07/1962	1790	8582
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Castiglione delle Stiviere	01/08/1962	1624	1067
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/06/1976	**** Omissis ****	Atto autenticato nelle firme			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Caravaggio	25/06/1976	1544	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Castiglione delle Stiviere	20/07/1976	1662	1278		
Dal 19/05/2005	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rossi Fabrizio	19/05/2015	41651	9227
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Castiglione delle	10/06/2005	3168	1828		



		Stiviere			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/05/2006 al 20/07/2016	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vanoli Angelo	31/05/2006	92358	12070
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Castiglione delle Stiviere	22/06/2006	4162	2287
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Castiglione delle Stiviere	22/06/2006	4161	2286
Dal 04/12/2008 al 05/03/2009	**** Omissis ****	Conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rossi Fabrizio	04/12/2008	48119	11628
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Castiglione delle Stiviere	19/12/2008	6360	3819
Dal 05/03/2009 al 20/07/2016	**** Omissis ****	Redistribuzione Aree tra Co-Lottizzanti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rossi Fabrizio	05/03/2009	48480	11832
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Castiglione delle Stiviere	30/03/2009	1590	966
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Ipotecario
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 22/06/2006
Reg. gen. 4163 - Reg. part. 1100
Importo: € 1.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Gravante gli originari mappali 15 e 86 del foglio 10.
- **Convenzione Edilizia** derivante da Convenzione Edilizia
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 30/03/2009
Reg. gen. 1588 - Reg. part. 964
Importo: € 0,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Registrazione della Convenzione Urbanistica necessaria per realizzare l'intervento di lottizzazione.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 11/02/2013
Reg. gen. 591 - Reg. part. 64
Importo: € 12.971,16
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Gravante tutte le aree.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 25/02/2015
Reg. gen. 661 - Reg. part. 93
Importo: € 160.856,65
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Gravante tutte le aree.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 05/02/2016
Reg. gen. 512 - Reg. part. 341
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Rimangono a carico dell'acquirente gli onorari spettanti al delegato per la cancellazione di iscrizioni, trascrizioni e annotazioni.



NORMATIVA URBANISTICA

Come da Certificato di Destinazione Urbanistica i terreni pignorati corrispondono a quanto segue:

- Mapp.li 92-94-117-120 fg. 10: ZONA PE - Piano attuativo in corso di esecuzione **** Omissis **** (approvazione delibera C.C. 04/03/2008 n. 12 destinazione produttiva e commerciale) - Zona a vulnerabilità estremamente elevata;
- Mapp.li 188-190-192 fg. 10: ZONA PE - Piano attuativo in corso di esecuzione **** Omissis **** (approvazione delibera C.C. 04/03/2008 n. 12 destinazione produttiva e commerciale) - Zona a vulnerabilità estremamente elevata e in parte fascia di rispetto stradale 30,00 mt;
- Mapp. 194 fg. 10: ZONA PE - Piano attuativo in corso di esecuzione **** Omissis **** (approvazione delibera C.C. 04/03/2008 n. 12 destinazione produttiva e commerciale) - Zona a vulnerabilità estremamente elevata, in parte fascia di rispetto stradale 30,00 mt, in parte fascia di rispetto del reticolo idrico, in parte fattibilità geologica con gravi limitazioni classe 4.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

I lavori di trasformazione del territorio da terreno agricolo ad area edificabile, limitatamente al comparto **** Omissis ****, corrispondono ai lavori di urbanizzazione (strade, parcheggi, standards ed affini) autorizzati dai seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire 148/06 del 21/04/2009 per l'Esecuzione del Piano di Lottizzazione;
- Permesso di Costruire 55/08 del 21/04/2009 per l'Esecuzione delle Opere di Urbanizzazione;
- Comunicazione di Inizio dei Lavori P.C. 55/08 in data 28/09/2009, con prot. 6166 del 24/09/2009;
- Permesso di Costruire 94/09 del 05/10/2010, in Variante alla P.E. 55/08;
- Permesso di Costruire 52/11 del 16703/2012, in Variante alla P.E. 94/09.

Ai titoli abilitativi si accompagnano la Convenzione Urbanistica 05/03/2009 Notaio Fabrizio Rossi e la Convenzione per Attività Estrattiva 01/10/2010 Comune di Medole, con relative polizze fidejussorie.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

L'esecutato, insieme a tutti i proprietari dei terreni compresi nel **** Omissis ****, risulta impegnato nella realizzazione delle strade e delle urbanizzazioni che costituiscono un bene comune da collaudare e da cedere al Comune di Medole, come da convenzione urbanistica 05/03/2009.

Restano da verificare gli obblighi futuri della convenzione urbanistica sottoscritta e della polizza fidejussoria fornita dall'esecutato.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Medole (MN) - località Crocevia - mapp.li 92-117, con accorpato tratto strada mapp. 194 in ragione di 110/1000

DESCRIZIONE

Piena Proprietà di un LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE SOGGETTO A PIANO DI LOTTIZZAZIONE CON ACCORPATA QUOTA PARTE DI STRADA COMUNE, sito in località Crocevia di Medole, nell'area per artigianato-industria-commercio con vendita lotti a libero mercato.

Si trova nell'area di 29.171,00 mq pignorata all'esecutato, la quale ricade nel comparto **** Omissis **** di 204.167,00 mq complessivi; ad oggi solo parzialmente urbanizzati.

Considerata la conformazione dell'area pignorata si formano tre Lotti di vendita.

Il Lotto 2 è formato da un terreno di 2.655,00 mq (mapp. 92-117 fg. 10), con accorpata la quota di 110/1000 della strada comune di 4.403,00 mq (mapp. 194 fg. 10).

Il Lotto 2 si trova all'estremità est del P.L., in confine con terreno agricolo di Guidizzolo. Ad esso si accede partendo dall'entrata ovest sulla strada per Medole.

Allo stato attuale le opere di urbanizzazione del P.L. sono solo parzialmente realizzate e solo nella rotonda di accesso e nella zona nord del comparto. Tutto il resto dei lavori, che riguardano gran parte del P.L. compresa tutta l'area pignorata e la controstrada della ex statale, risultano non ancora iniziati.

Nell'area pignorata risulta essere stata eseguita attività estrattiva, come da Convenzione 01/10/2010.

I lavori di urbanizzazione sono regolati dalla Convenzione Urbanistica 05-03-2009 notaio Fabrizio Rossi, sottoscritta dall'esecutato insieme ad altre due società; in particolare, a garanzia delle opere di urbanizzazione, l'esecutato forniva polizza fideiussoria 23-02-2009 Coface Assicurazioni per un importo di 256.725,00 € e le altre due società fornivano polizze fideiussorie da 836.325,00 € e da 481.950,00 €, per un importo totale di 1.575.000,00 €.

La vendita dell'immobile risulta SOGGETTA AD IVA.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Confini in senso orario da nord: mapp. 195, stradello fg. Guidizzolo, mapp. 87, mapp. 94, mapp. 123, mapp. 118, mapp. 93, mapp. 116, mapp. 91, mapp. 115, mapp. 121, mapp. 125, mapp. 88, mapp. 192 e di nuovo mapp. 195.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area Edificabile	0,00 mq	2655,00 mq	1,00	2655,00 mq	0,00 m	
Porzione Strada	0,00 mq	4403,00 mq	0,01	22,02 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2677,02 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2677,02 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	92				Seminativo irriguo	4	00 25 74	16,62	17,95	
10	117				Seminativo	2	00 00 81	0,75	0,61	
10	194				Seminativo irriguo	4	00 44 03	28,42	30,7	

Corrispondenza catastale

L'identificazione catastale dell'immobile corrisponde ai dati specificati nell'atto di pignoramento e allo stato dei luoghi.

I mapp.li 117 e 120 derivano dal mapp. 32, con frazionamento 19/06/2008 n. 73568.1/2008. Il mapp. 188 deriva dal mapp. 126 con frazionamento del 18/11/2013 n. 118405.1/2013, che a sua volta deriva dal mapp. 46 con frazionamento del 19/06/2008 n. 73568.1/, derivante dall'originario mapp. 25 con frazionamento del 25/06/1976 n. 5377. Il mapp. 190 deriva dal mapp. 15 con frazionamento del 18/11/2013 n. 118405.1/2013. I mapp.li 192 e 194 derivano rispettivamente dai mapp. 89 e 90 con frazionamento del 18/11/2013 n. 118405.1/2013, che a sua volta derivano dal mapp.86 con frazionamento del 19/06/2008 n. 73568.1/2008, derivante a sua volta dall'originario mapp. 25 con frazionamento del 07/07/2005 n. 64337.1/2005. I mapp. 92 e 94 derivano entrambi dal mapp.86 con frazionamento del 19/06/2018 n. 73568.1/2008, derivante a sua volta dall'originario mapp. 25 con frazionamento del 07/07/2005 n. 64337.1/2005. In Catasto risulta intestata la ditta Crocevia 2006 Srl con sede in Isorella, c.f. 02760300984, "Proprietà per 1/1".

Nella formazione del Lotto 2, all'area edificabile dei mapp.li 92-117 si accorpa il mapp. 194 come bene comune nella quota parte di 110/1000.

PRECISAZIONI

Allo stato attuale le opere di urbanizzazione del P.L. si presentano realizzate solo in parte e solo nella rotonda di accesso e nella zona nord del Comparto. Tutto il resto dei lavori, che riguardano gran parte del P.L., compresa tutta l'area pignorata e la controstrada della ex statale, risultano non ancora iniziati.

Allo stato attuale l'ufficio tecnico comunale segnala che a seguito di attività estrattiva dell'esecutato, come da convenzione 01/10/2010 con fidejussione da 20.130,50 €, risultano estratti 19.690,30 mc di inerti per un importo pari a 22.027,45 € di oneri non ancora versati e comunque superiori alla garanzia. Inoltre, il medesimo ufficio tecnico comunale, segnala difficoltà per l'incasso Imu e Tasi degli ultimi anni.

Restano da verificare gli obblighi futuri della convenzione urbanistica sottoscritta e della polizza fidejussoria fornita dall'esecutato.

PARTI COMUNI

L'esecutato, insieme tutti i proprietari del **** Omissis ****, risulta impegnato nella realizzazione delle strade e delle urbanizzazioni che costituiscono un bene comune da collaudare e da cedere al Comune di Medole, come da convenzione urbanistica 05/03/2009.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La convenzione urbanistica 05/03/2009 stipulata insieme agli altri proprietari del **** Omissis **** prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione di seguito sinteticamente elencate:

- a- Rete stradale;
- b- Rete fognaria;
- c- Rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- d- Rete di illuminazione pubblica;
- e- Rete di distribuzione della linea telefonica;
- f- Rete di distribuzione del gas;
- g- Rete acquedotto;
- h- Parcheggi, spazi attrezzati ed affini.

Il tutto conformemente all'atto unilaterale d'obbligo 08/02/2006:

- Realizzare la rotatoria d'innesto con la via per Medole entro 12 mesi dalla convenzione;
- Realizzare entro 4 anni dalla convenzione tutte le opere di urbanizzazione primaria quali fognature nere, fognature bianche, rete acquedotto, rete gas-metano, rete Enel, rete illuminazione e rete telefonica;
- Realizzare entro 8 anni dalla convenzione tutte le opere di finitura quali marciapiedi, sistemazione aree standards e asfaltatura.

Allo stato attuale le opere di urbanizzazione del P.L. sono realizzate parzialmente e solo nella rotonda di accesso e nella zona nord del Comparto. Tutto il resto dei lavori, che riguarda gran parte del P.L., tutta l'area pignorata e la controstrada della ex statale, risulta non ancora iniziato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/07/1962	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Zamboni	21/07/1962	1790	8582
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Castiglione delle Stiviere	01/08/1962	1624	1067
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/06/1976	**** Omissis ****	Atto autentico nelle firme			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Caravaggio	25/06/1976	1544	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/05/2005	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rossi Fabrizio	19/05/2015	41651	9227
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Castiglione delle Stiviere	10/06/2005	3168	1828
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 31/05/2006 al 20/07/2016	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vanoli Angelo	31/05/2006	92358	12070
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Castiglione delle Stiviere	22/06/2006	4162	2287
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Castiglione delle Stiviere	22/06/2006	4161	2286		
Dal 04/12/2008 al 05/03/2009	**** Omissis ****	Conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rossi Fabrizio	04/12/2008	48119	11628
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Castiglione delle Stiviere	19/12/2008	6360	3819		
Dal 05/03/2009 al 20/07/2016	**** Omissis ****	Redistribuzione Aree tra Co-Lottizzanti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rossi Fabrizio	05/03/2009	48480	11832
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Castiglione delle Stiviere	30/03/2009	1590	966
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



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

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Ipotecario
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 22/06/2006
Reg. gen. 4163 - Reg. part. 1100
Importo: € 1.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Gravante gli originari mappali 15 e 86 del foglio 10.
- **Convenzione Edilizia** derivante da Convenzione Edilizia
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 30/03/2009
Reg. gen. 1588 - Reg. part. 964
Importo: € 0,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Registrazione della Convenzione Urbanistica necessaria per realizzare l'intervento di lottizzazione.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 11/02/2013
Reg. gen. 591 - Reg. part. 64
Importo: € 12.971,16
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Gravante tutte le aree.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 25/02/2015
Reg. gen. 661 - Reg. part. 93
Importo: € 160.856,65
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Gravante tutte le aree.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 05/02/2016
Reg. gen. 512 - Reg. part. 341
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Rimangono a carico dell'acquirente gli onorari spettanti al delegato per la cancellazione di iscrizioni, trascrizioni e annotazioni.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT
NORMATIVA URBANISTICA

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Come da Certificato di Destinazione Urbanistica i terreni pignorati corrispondono a quanto segue:

- Mapp.li 92-94-117-120 fg. 10: ZONA PE - Piano attuativo in corso di esecuzione **** Omissis **** (approvazione delibera C.C. 04/03/2008 n. 12 destinazione produttiva e commerciale) - Zona a vulnerabilità estremamente elevata;
- Mapp.li 188-190-192 fg. 10: ZONA PE - Piano attuativo in corso di esecuzione **** Omissis **** (approvazione delibera C.C. 04/03/2008 n. 12 destinazione produttiva e commerciale) - Zona a vulnerabilità estremamente elevata e in parte fascia di rispetto stradale 30,00 mt;
- Mapp. 194 fg. 10: ZONA PE - Piano attuativo in corso di esecuzione **** Omissis **** (approvazione delibera C.C. 04/03/2008 n. 12 destinazione produttiva e commerciale) - Zona a vulnerabilità estremamente elevata, in parte fascia di rispetto stradale 30,00 mt, in parte fascia di rispetto del reticolo idrico, in parte fattibilità geologica con gravi limitazioni classe 4.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

I lavori di trasformazione del territorio da terreno agricolo ad area edificabile, limitatamente al comparto **** Omissis ****, corrispondono ai lavori di urbanizzazione (strade, parcheggi, standards ed affini) autorizzati dai seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire 148/06 del 21/04/2009 per l'Esecuzione del Piano di Lottizzazione;
- Permesso di Costruire 55/08 del 21/04/2009 per l'Esecuzione delle Opere di Urbanizzazione;
- Comunicazione di Inizio dei Lavori P.C. 55/08 in data 28/09/2009, con prot. 6166 del 24/09/2009;
- Permesso di Costruire 94/09 del 05/10/2010, in Variante alla P.E. 55/08;
- Permesso di Costruire 52/11 del 16703/2012, in Variante alla P.E. 94/09.

Ai titoli abilitativi si accompagnano la Convenzione Urbanistica 05/03/2009 Notaio Fabrizio Rossi e la Convenzione per Attività Estrattiva 01/10/2010 Comune di Medole, con relative polizze fidejussorie.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

L'esecutato, insieme a tutti i proprietari dei terreni compresi nel **** Omissis ****, risulta impegnato nella realizzazione delle strade e delle urbanizzazioni che costituiscono un bene comune da collaudare e da cedere al Comune di Medole, come da convenzione urbanistica 05/03/2009.

Restano da verificare gli obblighi futuri della convenzione urbanistica sottoscritta e della polizza fidejussoria fornita dall'esecutato.



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Medole (MN) - località Crocevia - mapp.li 94-120, con accorpato tratto strada mapp. 194 in ragione di 230/1000



DESCRIZIONE

Piena Proprietà di un LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE SOGGETTO A PIANO DI LOTTIZZAZIONE CON ACCORPATA QUOTA PARTE DI STRADA COMUNE, sito in località Crocevia di Medole, nell'area per artigianato-industria-commercio con vendita lotti a libero mercato.

Si trova nell'area di 29.171,00 mq pignorata all'esecutato, la quale ricade nel comparto **** Omissis **** di 204.167,00 mq complessivi; ad oggi solo parzialmente urbanizzati.

Considerata la conformazione dell'area pignorata si formano tre Lotti di vendita.

Il Lotto 3 è formato da un terreno di 5.734,00 mq (mapp. 94-120 fg. 10), con accorpata la quota di 230/1000 della strada comune di 4.403,00 mq (mapp. 194 fg. 10).

Il Lotto 3 si trova all'estremità sud-est del P.L., in confine con terreno agricolo di Guidizzolo. Ad esso si accede partendo dall'entrata ovest sulla strada per Medole.

Allo stato attuale le opere di urbanizzazione del P.L. sono solo parzialmente realizzate e solo nella rotonda di accesso e nella zona nord del comparto. Tutto il resto dei lavori, che riguardano gran parte del P.L. compresa tutta l'area pignorata e la controstrada della ex statale, risultano non ancora iniziati.

Nell'area pignorata risulta essere stata eseguita attività estrattiva, come da Convenzione 01/10/2010.

I lavori di urbanizzazione sono regolati dalla Convenzione Urbanistica 05-03-2009 notaio Fabrizio Rossi, sottoscritta dall'esecutato insieme ad altre due società; in particolare, a garanzia delle opere di urbanizzazione, l'esecutato forniva polizza fideiussoria 23-02-2009 Coface Assicurazioni per un importo di 256.725,00 € e le altre due società fornivano polizze fideiussorie da 836.325,00 € e da 481.950,00 €, per un importo totale di 1.575.000,00 €.

La vendita dell'immobile risulta SOGGETTA AD IVA.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Confini in senso orario da nord: mapp. 195, stradello fg. Guidizzolo, mapp. 87, mapp. 95, mapp. 119, mapp. 123, mapp. 116, mapp. 93, mapp. 92, mapp. 91, mapp. 115, mapp. 121, mapp. 125, mapp. 88, mapp. 192 e di nuovo mapp. 195.

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area Edificabile	0,00 mq	5734,00 mq	1,00	5734,00 mq	0,00 m	
Porzione Strada	0,00 mq	4403,00 mq	0,01	22,02 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				5756,02 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5756,02 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	94				Seminativo irriguo	4	00 56 16	36,26	39,16	
10	120				Seminativo	2	00 01 18	1,1	0,88	
10	194				Seminativo irriguo	4	00 44 03	28,42	30,7	

Corrispondenza catastale

L'identificazione catastale dell'immobile corrisponde ai dati specificati nell'atto di pignoramento e allo stato dei luoghi.

I mapp.li 117 e 120 derivano dal mapp. 32, con frazionamento 19/06/2008 n. 73568.1/2008. Il mapp. 188 deriva dal mapp. 126 con frazionamento del 18/11/2013 n. 118405.1/2013, che a sua volta deriva dal mapp. 46 con frazionamento del 19/06/2008 n. 73568.1/, derivante dall'originario mapp. 25 con frazionamento del 25/06/1976 n. 5377. Il mapp. 190 deriva dal mapp. 15 con frazionamento del 18/11/2013 n. 118405.1/2013. I mapp.li 192 e 194 derivano rispettivamente dai mapp. 89 e 90 con frazionamento del 18/11/2013 n. 118405.1/2013, che a sua volta derivano dal mapp.86 con frazionamento del 19/06/2008 n. 73568.1/2008, derivante a sua volta dall'originario mapp. 25 con frazionamento del 07/07/2005 n. 64337.1/2005. I mapp. 92 e 94 derivano entrambi dal mapp.86 con frazionamento del 19/06/2018 n. 73568.1/2008, derivante a sua volta dall'originario mapp. 25 con frazionamento del 07/07/2005 n. 64337.1/2005. In Catasto risulta intestata la ditta Crocevia 2006 Srl con sede in Isorella, c.f. 02760300984, "Proprietà per 1/1".

Nella formazione del Lotto 3, all'area edificabile dei mapp.li 94-120 si accorpa il mapp. 194 come bene comune nella quota parte di 230/1000.

PRECISAZIONI

Allo stato attuale le opere di urbanizzazione del P.L. si presentano realizzate solo in parte e solo nella rotonda di accesso e nella zona nord del Comparto. Tutto il resto dei lavori, che riguardano gran parte del P.L., compresa tutta l'area pignorata e la controstrada della ex statale, risultano non ancora iniziati.

Allo stato attuale l'ufficio tecnico comunale segnala che a seguito di attività estrattiva dell'esecutato, come da convenzione 01/10/2010 con fidejussione da 20.130,50 €, risultano estratti 19.690,30 mc di inerti per un importo pari a 22.027,45 € di oneri non ancora versati e comunque superiori alla garanzia. Inoltre, il medesimo ufficio tecnico comunale, segnala difficoltà per l'incasso Imu e Tasi degli ultimi anni.

Restano da verificare gli obblighi futuri della convenzione urbanistica sottoscritta e della polizza fidejussoria fornita dall'esecutato.

PARTI COMUNI

L'esecutato, insieme tutti i proprietari del **** Omissis ****, risulta impegnato nella realizzazione delle strade e delle urbanizzazioni che costituiscono un bene comune da collaudare e da cedere al Comune di Medole, come da convenzione urbanistica 05/03/2009.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La convenzione urbanistica 05/03/2009 stipulata insieme agli altri proprietari del **** Omissis **** prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione di seguito sinteticamente elencate:

- a- Rete stradale;
- b- Rete fognaria;
- c- Rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- d- Rete di illuminazione pubblica;
- e- Rete di distribuzione della linea telefonica;
- f- Rete di distribuzione del gas;
- g- Rete acquedotto;
- h- Parcheggi, spazi attrezzati ed affini.

Il tutto conformemente all'atto unilaterale d'obbligo 08/02/2006:

- Realizzare la rotatoria d'innesto con la via per Medole entro 12 mesi dalla convenzione;
- Realizzare entro 4 anni dalla convenzione tutte le opere di urbanizzazione primaria quali fognature nere, fognature bianche, rete acquedotto, rete gas-metano, rete Enel, rete illuminazione e rete telefonica;
- Realizzare entro 8 anni dalla convenzione tutte le opere di finitura quali marciapiedi, sistemazione aree standards e asfaltatura.

Allo stato attuale le opere di urbanizzazione del P.L. sono realizzate parzialmente e solo nella rotonda di accesso e nella zona nord del Comparto. Tutto il resto dei lavori, che riguarda gran parte del P.L., tutta l'area pignorata e la controstrada della ex statale, risulta non ancora iniziato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/07/1962	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Zamboni	21/07/1962	1790	8582
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Castiglione delle Stiviere	01/08/1962	1624	1067
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/06/1976	**** Omissis ****	Atto autentico nelle firme			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Caravaggio	25/06/1976	1544	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/05/2005	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rossi Fabrizio	19/05/2015	41651	9227
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Castiglione delle Stiviere	10/06/2005	3168	1828
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 31/05/2006 al 20/07/2016	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vanoli Angelo	31/05/2006	92358	12070
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Castiglione delle Stiviere	22/06/2006	4162	2287
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Castiglione delle Stiviere	22/06/2006	4161	2286		
Dal 04/12/2008 al 05/03/2009	**** Omissis ****	Conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rossi Fabrizio	04/12/2008	48119	11628
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Castiglione delle Stiviere	19/12/2008	6360	3819		
Dal 05/03/2009 al 20/07/2016	**** Omissis ****	Redistribuzione Aree tra Co-Lottizzanti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rossi Fabrizio	05/03/2009	48480	11832
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Castiglione delle Stiviere	30/03/2009	1590	966
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



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

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Ipotecario
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 22/06/2006
Reg. gen. 4163 - Reg. part. 1100
Importo: € 1.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Gravante gli originari mappali 15 e 86 del foglio 10.
- **Convenzione Edilizia** derivante da Convenzione Edilizia
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 30/03/2009
Reg. gen. 1588 - Reg. part. 964
Importo: € 0,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Registrazione della Convenzione Urbanistica necessaria per realizzare l'intervento di lottizzazione.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 11/02/2013
Reg. gen. 591 - Reg. part. 64
Importo: € 12.971,16
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Gravante tutte le aree.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 25/02/2015
Reg. gen. 661 - Reg. part. 93
Importo: € 160.856,65
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Gravante tutte le aree.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 05/02/2016
Reg. gen. 512 - Reg. part. 341
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Rimangono a carico dell'acquirente gli onorari spettanti al delegato per la cancellazione di iscrizioni, trascrizioni e annotazioni.

ASTE GIUDIZIARIE.it
NORMATIVA URBANISTICA

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



Come da Certificato di Destinazione Urbanistica i terreni pignorati corrispondono a quanto segue:

- Mapp.li 92-94-117-120 fg. 10: ZONA PE - Piano attuativo in corso di esecuzione **** Omissis **** (approvazione delibera C.C. 04/03/2008 n. 12 destinazione produttiva e commerciale) - Zona a vulnerabilità estremamente elevata;
- Mapp.li 188-190-192 fg. 10: ZONA PE - Piano attuativo in corso di esecuzione **** Omissis **** (approvazione delibera C.C. 04/03/2008 n. 12 destinazione produttiva e commerciale) - Zona a vulnerabilità estremamente elevata e in parte fascia di rispetto stradale 30,00 mt;
- Mapp. 194 fg. 10: ZONA PE - Piano attuativo in corso di esecuzione **** Omissis **** (approvazione delibera C.C. 04/03/2008 n. 12 destinazione produttiva e commerciale) - Zona a vulnerabilità estremamente elevata, in parte fascia di rispetto stradale 30,00 mt, in parte fascia di rispetto del reticolo idrico, in parte fattibilità geologica con gravi limitazioni classe 4.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

I lavori di trasformazione del territorio da terreno agricolo ad area edificabile, limitatamente al comparto **** Omissis ****, corrispondono ai lavori di urbanizzazione (strade, parcheggi, standards ed affini) autorizzati dai seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire 148/06 del 21/04/2009 per l'Esecuzione del Piano di Lottizzazione;
- Permesso di Costruire 55/08 del 21/04/2009 per l'Esecuzione delle Opere di Urbanizzazione;
- Comunicazione di Inizio dei Lavori P.C. 55/08 in data 28/09/2009, con prot. 6166 del 24/09/2009;
- Permesso di Costruire 94/09 del 05/10/2010, in Variante alla P.E. 55/08;
- Permesso di Costruire 52/11 del 16703/2012, in Variante alla P.E. 94/09.

Ai titoli abilitativi si accompagnano la Convenzione Urbanistica 05/03/2009 Notaio Fabrizio Rossi e la Convenzione per Attività Estrattiva 01/10/2010 Comune di Medole, con relative polizze fidejussorie.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

L'esecutato, insieme a tutti i proprietari dei terreni compresi nel **** Omissis ****, risulta impegnato nella realizzazione delle strade e delle urbanizzazioni che costituiscono un bene comune da collaudare e da cedere al Comune di Medole, come da convenzione urbanistica 05/03/2009.

Restano da verificare gli obblighi futuri della convenzione urbanistica sottoscritta e della polizza fidejussoria fornita dall'esecutato.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Senza trascurare i valori delle aree, attribuiti dal Comune, ai fini IMU che non sempre trovano corrispondenza nelle situazioni specifiche del mercato immobiliare.

Considerati l'andamento e la tendenza del mercato e tenuto conto della consistenza del bene pignorato, che risulta già frazionato con mappali predisposti per una vendita a lotti separati, lo scrivente estimatore ritiene opportuno procedere alla formazione di n. 3 lotti distinti.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Medole (MN) - località Crocevia - mapp.li 188-190-192, con accorpato tratto strada mapp. 194 in ragione di 660/1000
Piena Proprietà di un LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE SOGGETTO A PIANO DI LOTTIZZAZIONE CON ACCORPATA QUOTA PARTE DI STRADA COMUNE, sito in località Crocevia di Medole, nell'area per artigianato-industria-commercio con vendita lotti a libero mercato. Si trova nell'area di 29.171,00 mq pignorata all'esecutato, la quale ricade nel comparto **** Omissis **** di 204.167,00 mq complessivi; ad oggi solo parzialmente urbanizzati. Considerata la conformazione dell'area pignorata si formano tre Lotti di vendita. Il Lotto 1 è formato da un terreno di 16.379,00 mq (mapp. 188-190-192 fg. 10), con accorpata la quota di 660/1000 della strada comune di 4.403,00 mq (mapp. 194 fg. 10). Il Lotto 1 si trova all'estremità nord-est del P.L., in adiacenza alla ex S.S. Goitese e in confine con terreno agricolo di Guidizzolo. Ad esso si accede partendo dall'entrata ovest sulla strada per Medole. Allo stato attuale le opere di urbanizzazione del P.L. sono solo parzialmente realizzate e solo nella rotonda di accesso e nella zona nord del comparto. Tutto il resto dei lavori, che riguardano gran parte del P.L. compresa tutta l'area pignorata e la controstrada della ex statale, risultano non ancora iniziati. Nell'area pignorata risulta essere stata eseguita attività estrattiva, come da Convenzione 01/10/2010. I lavori di urbanizzazione sono regolati dalla Convenzione Urbanistica 05-03-2009 notaio Fabrizio Rossi, sottoscritta dall'esecutato insieme ad altre due società; in particolare, a garanzia delle opere di urbanizzazione, l'esecutato forniva polizza fideiussoria 23-02-2009 Coface Assicurazioni per un importo di 256.725,00 € e le altre due società fornivano polizze fideiussorie da 836.325,00 € e da 481.950,00 €, per un importo totale di 1.575.000,00 €. La vendita dell'immobile risulta SOGGETTA AD IVA. Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 188, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 10, Part. 190, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 10, Part. 192, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 10, Part. 194, Qualità Seminativo irriguo
Valore di stima del bene: € 739.036,35

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno edificabile Medole (MN) - località Crocevia - mapp.li 188-190- 192, con accorpato tratto strada mapp. 194 in ragione di 660/1000	16423,03 mq	45,00 €/mq	€ 739.036,35	100,00	€ 739.036,35
				Valore di stima:	€ 739.036,35



Valore di stima: € 739.036,35

Deprezzamento del 44,00 %

Valore finale di stima: € 413.860,36

Conteggiando l'insieme di lavori di urbanizzazione ancora da realizzare e tenuto conto degli oneri da sostenere e considerata l'impegnativa cogestione del **** Omissis ****, si stima un costo di circa 20,00 €/mq-vendibile per il completamento di tutte le opere del comparto, collaudate e pronte per essere cedute al Comune di Medole.

Nel caso specifico del Lotto 1 la stima di 20,00 €/mq corrisponde a un deprezzamento del 44% circa.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Medole (MN) - località Crocevia - mapp.li 92-117, con accorpato tratto strada mapp. 194 in ragione di 110/1000
Piena Proprietà di un LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE SOGGETTO A PIANO DI LOTTIZZAZIONE CON ACCORPATA QUOTA PARTE DI STRADA COMUNE, sito in località Crocevia di Medole, nell'area per artigianato-industria-commercio con vendita lotti a libero mercato. Si trova nell'area di 29.171,00 mq pignorata all'esecutato, la quale ricade nel comparto **** Omissis **** di 204.167,00 mq complessivi; ad oggi solo parzialmente urbanizzati. Considerata la conformazione dell'area pignorata si formano tre Lotti di vendita. Il Lotto 2 è formato da un terreno di 2.655,00 mq (mapp. 92-117 fg. 10), con accorpata la quota di 110/1000 della strada comune di 4.403,00 mq (mapp. 194 fg. 10). Il Lotto 2 si trova all'estremità est del P.L., in confine con terreno agricolo di Guidizzolo. Ad esso si accede partendo dall'entrata ovest sulla strada per Medole. Allo stato attuale le opere di urbanizzazione del P.L. sono solo parzialmente realizzate e solo nella rotonda di accesso e nella zona nord del comparto. Tutto il resto dei lavori, che riguardano gran parte del P.L. compresa tutta l'area pignorata e la controstrada della ex statale, risultano non ancora iniziati. Nell'area pignorata risulta essere stata eseguita attività estrattiva, come da Convenzione 01/10/2010. I lavori di urbanizzazione sono regolati dalla Convenzione Urbanistica 05-03-2009 notaio Fabrizio Rossi, sottoscritta dall'esecutato insieme ad altre due società; in particolare, a garanzia delle opere di urbanizzazione, l'esecutato forniva polizza fideiussoria 23-02-2009 Coface Assicurazioni per un importo di 256.725,00 € e le altre due società fornivano polizze fideiussorie da 836.325,00 € e da 481.950,00 €, per un importo totale di 1.575.000,00 €. La vendita dell'immobile risulta SOGGETTA AD IVA.



Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 92, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 10, Part. 117, Qualità Seminativo - Fg. 10, Part. 194, Qualità Seminativo irriguo
 Valore di stima del bene: € 107.080,80

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno edificabile Medole (MN) - località Crocevia - mapp.li 92-117, con accorpato tratto strada mapp. 194 in ragione di 110/1000	2677,02 mq	40,00 €/mq	€ 107.080,80	100,00	€ 107.080,80
Valore di stima:					€ 107.080,80

Valore di stima: € 107.080,00

Deprezzamento del 50,00 %

Valore finale di stima: € 53.540,00

Conteggiando l'insieme di lavori di urbanizzazione ancora da realizzare e tenuto conto degli oneri da sostenere e considerata l'impegnativa cogestione del **** Omissis ****, si stima un costo di circa 20,00 €/mq-vendibile per il completamento di tutte le opere del comparto, collaudate e pronte per essere cedute al Comune di Medole.

Nel caso specifico del Lotto 2 la stima di 20,00 €/mq corrisponde a un deprezzamento del 50% circa.

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Medole (MN) - località Crocevia - mapp.li 94-120, con accorpato tratto strada mapp. 194 in ragione di 230/1000
 Piena Proprietà di un LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE SOGGETTO A PIANO DI LOTTIZZAZIONE CON ACCORPATA QUOTA PARTE DI STRADA COMUNE, sito in località Crocevia di Medole, nell'area per artigianato-industria-commercio con vendita lotti a libero mercato. Si trova nell'area di 29.171,00 mq pignorata all'esecutato, la quale ricade nel comparto **** Omissis **** di 204.167,00 mq complessivi; ad oggi solo parzialmente urbanizzati. Considerata la conformazione dell'area pignorata si formano tre Lotti di vendita. Il Lotto 3 è formato da un terreno di 5.734,00 mq (mapp. 94-120 fg. 10), con accorpata la quota di 230/1000 della strada comune di 4.403,00 mq (mapp. 194 fg. 10). Il Lotto 3 si trova all'estremità sud-est del P.L., in confine con terreno agricolo di Guidizzolo. Ad esso si accede partendo dall'entrata ovest sulla strada per Medole. Allo stato attuale le opere di urbanizzazione del P.L. sono solo parzialmente realizzate e solo nella rotonda di accesso e nella zona nord del comparto. Tutto il resto dei lavori, che riguardano gran parte del P.L. compresa tutta l'area pignorata e la controstrada della ex statale, risultano non ancora iniziati. Nell'area pignorata risulta essere stata eseguita attività estrattiva, come da Convenzione 01/10/2010. I lavori di urbanizzazione sono regolati dalla Convenzione Urbanistica 05-03-2009 notaio

Fabrizio Rossi, sottoscritta dall'esecutato insieme ad altre due società; in particolare, a garanzia delle opere di urbanizzazione, l'esecutato forniva polizza fideiussoria 23-02-2009 Coface Assicurazioni per un importo di 256.725,00 € e le altre due società fornivano polizze fideiussorie da 836.325,00 € e da 481.950,00 €, per un importo totale di 1.575.000,00 €. La vendita dell'immobile risulta SOGGETTA AD IVA. Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 94, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 10, Part. 120, Qualità Seminativo - Fg. 10, Part. 194, Qualità Seminativo irriguo
 Valore di stima del bene: € 201.460,70

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno edificabile Medole (MN) - località Crocevia - mapp.li 94-120, con accorpato tratto strada mapp. 194 in ragione di 230/1000	5756,02 mq	35,00 €/mq	€ 201.460,70	100,00	€ 201.460,70
Valore di stima:					€ 201.460,70

Valore di stima: € 201.460,70

Deprezzamento del 57,00 %

Valore finale di stima: € 86.628,10



Conteggiando l'insieme di lavori di urbanizzazione ancora da realizzare e tenuto conto degli oneri da sostenere e considerata l'impegnativa cogestione del **** Omissis ****, si stima un costo di circa 20,00 €/mq-vendibile per il completamento di tutte le opere del comparto, collaudate e pronte per essere cedute al Comune di Medole.

Nel caso specifico del Lotto 3 la stima di 20,00 €/mq corrisponde a un deprezzamento del 57% circa.

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

Gazoldo degli Ippoliti, li 21/07/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
 Ing. Buzzago Italo



- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Ortofoto
- ✓ Foto
- ✓ Certificato destinazione urbanistica
- ✓ Altri allegati - Planimetria Permesso di Costruire
- ✓ Altri allegati - Convenzione urbanistica con Polizza fidejussoria
- ✓ Altri allegati - Convenzione attività estrattiva con Polizza fidejussoria



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Medole (MN) - località Crocevia - mapp.li 188-190-192, con accorpato tratto strada mapp. 194 in ragione di 660/1000
Piena Proprietà di un LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE SOGGETTO A PIANO DI LOTTIZZAZIONE CON ACCORPATA QUOTA PARTE DI STRADA COMUNE, sito in località Crocevia di Medole, nell'area per artigianato-industria-commercio con vendita lotti a libero mercato. Si trova nell'area di 29.171,00 mq pignorata all'esecutato, la quale ricade nel comparto **** Omissis **** di 204.167,00 mq complessivi; ad oggi solo parzialmente urbanizzati. Considerata la conformazione dell'area pignorata si formano tre Lotti di vendita. Il Lotto 1 è formato da un terreno di 16.379,00 mq (mapp. 188-190-192 fg. 10), con accorpata la quota di 660/1000 della strada comune di 4.403,00 mq (mapp. 194 fg. 10). Il Lotto 1 si trova all'estremità nord-est del P.L., in adiacenza alla ex S.S. Goitese e in confine con terreno agricolo di Guidizzolo. Ad esso si accede partendo dall'entrata ovest sulla strada per Medole. Allo stato attuale le opere di urbanizzazione del P.L. sono solo parzialmente realizzate e solo nella rotonda di accesso e nella zona nord del comparto. Tutto il resto dei lavori, che riguardano gran parte del P.L. compresa tutta l'area pignorata e la controstrada della ex statale, risultano non ancora iniziati. Nell'area pignorata risulta essere stata eseguita attività estrattiva, come da Convenzione 01/10/2010. I lavori di urbanizzazione sono regolati dalla Convenzione Urbanistica 05-03-2009 notaio Fabrizio Rossi, sottoscritta dall'esecutato insieme ad altre due società; in particolare, a garanzia delle opere di urbanizzazione, l'esecutato forniva polizza fideiussoria 23-02-2009 Coface Assicurazioni per un importo di 256.725,00 € e le altre due società fornivano polizze fideiussorie da 836.325,00 € e da 481.950,00 €, per un importo totale di 1.575.000,00 €. La vendita dell'immobile risulta SOGGETTA AD IVA. Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 188, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 10, Part. 190, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 10, Part. 192, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 10, Part. 194, Qualità Seminativo irriguo
Destinazione urbanistica: Come da Certificato di Destinazione Urbanistica i terreni pignorati corrispondono a quanto segue: - Mapp.li 92-94-117-120 fg. 10: ZONA PE - Piano attuativo in corso di esecuzione **** Omissis **** (approvazione delibera C.C. 04/03/2008 n. 12 destinazione produttiva e commerciale) - Zona a vulnerabilità estremamente elevata; - Mapp.li 188-190-192 fg. 10: ZONA PE - Piano attuativo in corso di esecuzione **** Omissis **** (approvazione delibera C.C. 04/03/2008 n. 12 destinazione produttiva e commerciale) - Zona a vulnerabilità estremamente elevata e in parte fascia di rispetto stradale 30,00 mt; - Mapp. 194 fg. 10: ZONA PE - Piano attuativo in corso di esecuzione **** Omissis **** (approvazione delibera C.C. 04/03/2008 n. 12 destinazione produttiva e commerciale) - Zona a vulnerabilità estremamente elevata, in parte fascia di rispetto stradale 30,00 mt, in parte fascia di rispetto del reticolo idrico, in parte fattibilità geologica con gravi limitazioni classe 4.

Prezzo base d'asta: € 413.860,36

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Medole (MN) - località Crocevia - mapp.li 92-117, con accorpato tratto strada mapp. 194 in ragione di 110/1000
Piena Proprietà di un LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE SOGGETTO A PIANO DI LOTTIZZAZIONE CON ACCORPATA QUOTA PARTE DI STRADA COMUNE, sito in località Crocevia di Medole, nell'area per artigianato-industria-commercio con vendita lotti a libero

mercato. Si trova nell'area di 29.171,00 mq pignorata all'esecutato, la quale ricade nel comparto **** Omissis **** di 204.167,00 mq complessivi; ad oggi solo parzialmente urbanizzati. Considerata la conformazione dell'area pignorata si formano tre Lotti di vendita. Il Lotto 2 è formato da un terreno di 2.655,00 mq (mapp. 92-117 fg. 10), con accorpata la quota di 110/1000 della strada comune di 4.403,00 mq (mapp. 194 fg. 10). Il Lotto 2 si trova all'estremità est del P.L., in confine con terreno agricolo di Guidizzolo. Ad esso si accede partendo dall'entrata ovest sulla strada per Medole. Allo stato attuale le opere di urbanizzazione del P.L. sono solo parzialmente realizzate e solo nella rotonda di accesso e nella zona nord del comparto. Tutto il resto dei lavori, che riguardano gran parte del P.L. compresa tutta l'area pignorata e la controstrada della ex statale, risultano non ancora iniziati. Nell'area pignorata risulta essere stata eseguita attività estrattiva, come da Convenzione 01/10/2010. I lavori di urbanizzazione sono regolati dalla Convenzione Urbanistica 05-03-2009 notaio Fabrizio Rossi, sottoscritta dall'esecutato insieme ad altre due società; in particolare, a garanzia delle opere di urbanizzazione, l'esecutato forniva polizza fideiussoria 23-02-2009 Coface Assicurazioni per un importo di 256.725,00 € e le altre due società fornivano polizze fideiussorie da 836.325,00 € e da 481.950,00 €, per un importo totale di 1.575.000,00 €. La vendita dell'immobile risulta SOGGETTA AD IVA. Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 92, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 10, Part. 117, Qualità Seminativo - Fg. 10, Part. 194, Qualità Seminativo irriguo Destinazione urbanistica: Come da Certificato di Destinazione Urbanistica i terreni pignorati corrispondono a quanto segue: - Mapp.li 92-94-117-120 fg. 10: ZONA PE - Piano attuativo in corso di esecuzione **** Omissis **** (approvazione delibera C.C. 04/03/2008 n. 12 destinazione produttiva e commerciale) - Zona a vulnerabilità estremamente elevata; - Mapp.li 188-190-192 fg. 10: ZONA PE - Piano attuativo in corso di esecuzione **** Omissis **** (approvazione delibera C.C. 04/03/2008 n. 12 destinazione produttiva e commerciale) - Zona a vulnerabilità estremamente elevata e in parte fascia di rispetto stradale 30,00 mt; - Mapp. 194 fg. 10: ZONA PE - Piano attuativo in corso di esecuzione **** Omissis **** (approvazione delibera C.C. 04/03/2008 n. 12 destinazione produttiva e commerciale) - Zona a vulnerabilità estremamente elevata, in parte fascia di rispetto stradale 30,00 mt, in parte fascia di rispetto del reticolo idrico, in parte fattibilità geologica con gravi limitazioni classe 4.

Prezzo base d'asta: € 53.540,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Medole (MN) - località Crocevia - mapp.li 94-120, con accorpato tratto strada mapp. 194 in ragione di 230/1000 Piena Proprietà di un LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE SOGGETTO A PIANO DI LOTTIZZAZIONE CON ACCORPATA QUOTA PARTE DI STRADA COMUNE, sito in località Crocevia di Medole, nell'area per artigianato-industria-commercio con vendita lotti a libero mercato. Si trova nell'area di 29.171,00 mq pignorata all'esecutato, la quale ricade nel comparto **** Omissis **** di 204.167,00 mq complessivi; ad oggi solo parzialmente urbanizzati. Considerata la conformazione dell'area pignorata si formano tre Lotti di vendita. Il Lotto 3 è formato da un terreno di 5.734,00 mq (mapp. 94-120 fg. 10), con accorpata la quota di 230/1000 della strada comune di 4.403,00 mq (mapp. 194 fg. 10). Il Lotto 3 si trova all'estremità sud-est del P.L., in confine con terreno agricolo di Guidizzolo. Ad esso si accede partendo dall'entrata ovest sulla strada per Medole. Allo stato attuale le opere di urbanizzazione del P.L. sono solo parzialmente realizzate e solo nella rotonda di accesso e nella zona nord del comparto. Tutto il resto dei lavori, che riguardano gran parte del P.L. compresa tutta l'area pignorata e la controstrada della ex statale, risultano non ancora iniziati. Nell'area pignorata risulta essere stata eseguita attività estrattiva, come da Convenzione 01/10/2010. I lavori di urbanizzazione sono regolati dalla Convenzione Urbanistica 05-03-2009 notaio



Fabrizio Rossi, sottoscritta dall'esecutato insieme ad altre due società; in particolare, a garanzia delle opere di urbanizzazione, l'esecutato forniva polizza fideiussoria 23-02-2009 Coface Assicurazioni per un importo di 256.725,00 € e le altre due società fornivano polizze fideiussorie da 836.325,00 € e da 481.950,00 €, per un importo totale di 1.575.000,00 €. La vendita dell'immobile risulta SOGGETTA AD IVA. Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 94, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 10, Part. 120, Qualità Seminativo - Fg. 10, Part. 194, Qualità Seminativo irriguo Destinazione urbanistica: Come da Certificato di Destinazione Urbanistica i terreni pignorati corrispondono a quanto segue: - Mapp.li 92-94-117-120 fg. 10: ZONA PE - Piano attuativo in corso di esecuzione **** Omissis **** (approvazione delibera C.C. 04/03/2008 n. 12 destinazione produttiva e commerciale) - Zona a vulnerabilità estremamente elevata; - Mapp.li 188-190-192 fg. 10: ZONA PE - Piano attuativo in corso di esecuzione **** Omissis **** (approvazione delibera C.C. 04/03/2008 n. 12 destinazione produttiva e commerciale) - Zona a vulnerabilità estremamente elevata e in parte fascia di rispetto stradale 30,00 mt; - Mapp. 194 fg. 10: ZONA PE - Piano attuativo in corso di esecuzione **** Omissis **** (approvazione delibera C.C. 04/03/2008 n. 12 destinazione produttiva e commerciale) - Zona a vulnerabilità estremamente elevata, in parte fascia di rispetto stradale 30,00 mt, in parte fascia di rispetto del reticolo idrico, in parte fattibilità geologica con gravi limitazioni classe 4.

Prezzo base d'asta: € 86.628,10

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 53/2016 DEL R.G.E.**



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 413.860,36

Bene N° 1 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Medole (MN) - località Crocevia - mapp.li 188-190-192, con accorpato tratto strada mapp. 194 in ragione di 660/1000		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 188, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 10, Part. 190, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 10, Part. 192, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 10, Part. 194, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	16423,03 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:			
Descrizione:	<p>Piena Proprietà di un LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE SOGGETTO A PIANO DI LOTTIZZAZIONE CON ACCORPATA QUOTA PARTE DI STRADA COMUNE, sito in località Crocevia di Medole, nell'area per artigianato-industria-commercio con vendita lotti a libero mercato. Si trova nell'area di 29.171,00 mq pignorata all'esecutato, la quale ricade nel comparto **** Omissis **** di 204.167,00 mq complessivi; ad oggi solo parzialmente urbanizzati. Considerata la conformazione dell'area pignorata si formano tre Lotti di vendita. Il Lotto 1 è formato da un terreno di 16.379,00 mq (mapp. 188-190-192 fg. 10), con accorpata la quota di 660/1000 della strada comune di 4.403,00 mq (mapp. 194 fg. 10). Il Lotto 1 si trova all'estremità nord-est del P.L., in adiacenza alla ex S.S. Goitese e in confine con terreno agricolo di Guidizzolo. Ad esso si accede partendo dall'entrata ovest sulla strada per Medole. Allo stato attuale le opere di urbanizzazione del P.L. sono solo parzialmente realizzate e solo nella rotonda di accesso e nella zona nord del comparto. Tutto il resto dei lavori, che riguardano gran parte del P.L. compresa tutta l'area pignorata e la controstrada della ex statale, risultano non ancora iniziati. Nell'area pignorata risulta essere stata eseguita attività estrattiva, come da Convenzione 01/10/2010. I lavori di urbanizzazione sono regolati dalla Convenzione Urbanistica 05-03-2009 notaio Fabrizio Rossi, sottoscritta dall'esecutato insieme ad altre due società; in particolare, a garanzia delle opere di urbanizzazione, l'esecutato forniva polizza fideiussoria 23-02-2009 Coface Assicurazioni per un importo di 256.725,00 € e le altre due società fornivano polizze fideiussorie da 836.325,00 € e da 481.950,00 €, per un importo totale di 1.575.000,00 €. La vendita dell'immobile risulta SOGGETTA AD IVA.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	SI		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 53.540,00

Bene N° 2 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Medole (MN) - località Crocevia - mapp.li 92-117, con accorpato tratto strada mapp. 194 in ragione di 110/1000		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 92, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 10, Part. 117, Qualità Seminativo - Fg. 10, Part. 194, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	2677,02 mq
Pertinenze:		Superficie	



Stato conservativo:	
Descrizione:	Piena Proprietà di un LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE SOGGETTO A PIANO DI LOTTIZZAZIONE CON ACCORPATA QUOTA PARTE DI STRADA COMUNE, sito in località Crocevia di Medole, nell'area per artigianato-industria-commercio con vendita lotti a libero mercato. Si trova nell'area di 29.171,00 mq pignorata all'esecutato, la quale ricade nel comparto **** Omissis **** di 204.167,00 mq complessivi; ad oggi solo parzialmente urbanizzati. Considerata la conformazione dell'area pignorata si formano tre Lotti di vendita. Il Lotto 2 è formato da un terreno di 2.655,00 mq (mapp. 92-117 fg. 10), con accorpata la quota di 110/1000 della strada comune di 4.403,00 mq (mapp. 194 fg. 10). Il Lotto 2 si trova all'estremità est del P.L., in confine con terreno agricolo di Guidizzolo. Ad esso si accede partendo dall'entrata ovest sulla strada per Medole. Allo stato attuale le opere di urbanizzazione del P.L. sono solo parzialmente realizzate e solo nella rotonda di accesso e nella zona nord del comparto. Tutto il resto dei lavori, che riguardano gran parte del P.L. compresa tutta l'area pignorata e la controstrada della ex statale, risultano non ancora iniziati. Nell'area pignorata risulta essere stata eseguita attività estrattiva, come da Convenzione 01/10/2010. I lavori di urbanizzazione sono regolati dalla Convenzione Urbanistica 05-03-2009 notaio Fabrizio Rossi, sottoscritta dall'esecutato insieme ad altre due società; in particolare, a garanzia delle opere di urbanizzazione, l'esecutato forniva polizza fideiussoria 23-02-2009 Coface Assicurazioni per un importo di 256.725,00 € e le altre due società fornivano polizze fideiussorie da 836.325,00 € e da 481.950,00 €, per un importo totale di 1.575.000,00 €. La vendita dell'immobile risulta SOGGETTA AD IVA.
Vendita soggetta a IVA:	SI

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 86.628,10

Bene N° 3 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Medole (MN) - località Crocevia - mapp.li 94-120, con accorpato tratto strada mapp. 194 in ragione di 230/1000		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 94, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 10, Part. 120, Qualità Seminativo - Fg. 10, Part. 194, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	5756,02 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:			
Descrizione:	Piena Proprietà di un LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE SOGGETTO A PIANO DI LOTTIZZAZIONE CON ACCORPATA QUOTA PARTE DI STRADA COMUNE, sito in località Crocevia di Medole, nell'area per artigianato-industria-commercio con vendita lotti a libero mercato. Si trova nell'area di 29.171,00 mq pignorata all'esecutato, la quale ricade nel comparto **** Omissis **** di 204.167,00 mq complessivi; ad oggi solo parzialmente urbanizzati. Considerata la conformazione dell'area pignorata si formano tre Lotti di vendita. Il Lotto 3 è formato da un terreno di 5.734,00 mq (mapp. 94-120 fg. 10), con accorpata la quota di 230/1000 della strada comune di 4.403,00 mq (mapp. 194 fg. 10). Il Lotto 3 si trova all'estremità sud-est del P.L., in confine con terreno agricolo di Guidizzolo. Ad esso si accede partendo dall'entrata ovest sulla strada per Medole. Allo stato attuale le opere di urbanizzazione del P.L. sono solo parzialmente realizzate e solo nella rotonda di accesso e nella zona nord del comparto. Tutto il resto dei lavori, che riguardano gran parte del P.L. compresa tutta l'area pignorata e la controstrada della ex statale, risultano non ancora iniziati. Nell'area pignorata risulta essere stata eseguita attività estrattiva, come da Convenzione 01/10/2010. I lavori di urbanizzazione sono regolati dalla Convenzione Urbanistica 05-03-2009 notaio Fabrizio Rossi, sottoscritta dall'esecutato insieme ad altre due società; in particolare, a garanzia delle opere di urbanizzazione, l'esecutato forniva polizza fideiussoria 23-02-2009 Coface Assicurazioni per un importo di 256.725,00 € e le altre due società fornivano polizze fideiussorie da 836.325,00 € e da 481.950,00 €, per un importo totale di 1.575.000,00 €. La vendita dell'immobile risulta SOGGETTA AD IVA.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MEDOLE (MN) - LOCALITÀ CROCEVIA - MAPP.LI 188-190-192, CON ACCORPATO TRATTO STRADA MAPP. 194 IN REGIONE DI 660/1000

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Ipotecario
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 22/06/2006
Reg. gen. 4163 - Reg. part. 1100
Importo: € 1.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Gravante gli originari mappali 15 e 86 del foglio 10.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 11/02/2013
Reg. gen. 591 - Reg. part. 64
Importo: € 12.971,16
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Gravante tutte le aree.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 25/02/2015
Reg. gen. 661 - Reg. part. 93
Importo: € 160.856,65
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Gravante tutte le aree.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 05/02/2016
Reg. gen. 512 - Reg. part. 341
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MEDOLE (MN) - LOCALITÀ CROCEVIA - MAPP.LI 92-117, CON ACCORPATO TRATTO STRADA MAPP. 194 IN REGIONE DI 110/1000

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Ipotecario
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 22/06/2006
Reg. gen. 4163 - Reg. part. 1100
Importo: € 1.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Gravante gli originari mappali 15 e 86 del foglio 10.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 11/02/2013
Reg. gen. 591 - Reg. part. 64
Importo: € 12.971,16
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Gravante tutte le aree.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 25/02/2015
Reg. gen. 661 - Reg. part. 93
Importo: € 160.856,65
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Gravante tutte le aree.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 05/02/2016
Reg. gen. 512 - Reg. part. 341
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MEDOLE (MN) - LOCALITÀ CROCEVIA - MAPP.LI 94-120, CON ACCORPATO TRATTO STRADA MAPP. 194 IN RAGIONE DI 230/1000

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Ipotecario
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 22/06/2006
Reg. gen. 4163 - Reg. part. 1100
Importo: € 1.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Gravante gli originari mappali 15 e 86 del foglio 10.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 11/02/2013
Reg. gen. 591 - Reg. part. 64
Importo: € 12.971,16
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Gravante tutte le aree.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Castiglione delle Stiviere il 25/02/2015
Reg. gen. 661 - Reg. part. 93
Importo: € 160.856,65
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Gravante tutte le aree.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni



- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Castiglione delle Stiviere il 05/02/2016

Reg. gen. 512 - Reg. part. 341

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

Contro **** Omissis ****

