

TRIBUNALE DI MANTOVA

Sezione EE.II.

G.E. Dott.ressa Laura De Simone

**Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pallavicini Nicola
nell'Esecuzione Immobiliare 177/2017 del R.G.E.**

promossa da

***** *Omissis* *****

Contro

***** *Omissis* *****

SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa.....	6
Lotto 1	7
Descrizione.....	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra	7
Bene N° 5 - Garage ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra.....	8
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra.....	9
Completezza documentazione ex art. 567	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra	10
Bene N° 5 - Garage ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra.....	10
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra.....	10
Titolarità	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra	10
Bene N° 5 - Garage ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra.....	11
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra.....	12
Confini.....	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra	12
Bene N° 5 - Garage ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra.....	13
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra.....	13
Consistenza.....	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra	13
Bene N° 5 - Garage ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra.....	15
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra.....	15
Cronistoria Dati Catastali	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra	16
Bene N° 5 - Garage ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra.....	17
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra.....	19
Dati Catastali	21
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra	21
Bene N° 5 - Garage ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra.....	23
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra.....	25
Precisazioni.....	26
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra	26
Bene N° 5 - Garage ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra.....	27
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra.....	27
Patti.....	27

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra	27
Bene N° 5 - Garage ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra.....	28
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra.....	28
Stato conservativo	28
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra	28
Bene N° 5 - Garage ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra.....	28
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra.....	29
Parti Comuni.....	29
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra	29
Bene N° 5 - Garage ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra.....	29
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra.....	29
Servitù, censo, livello, usi civici.....	30
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra	30
Bene N° 5 - Garage ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra.....	30
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra.....	30
Caratteristiche costruttive prevalenti	30
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra	30
Bene N° 5 - Garage ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra.....	34
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra.....	34
Stato di occupazione.....	35
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra	35
Bene N° 5 - Garage ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra.....	35
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra.....	36
Provenienze Ventennali.....	36
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra	36
Bene N° 5 - Garage ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra.....	38
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra.....	40
Formalità pregiudizievoli	42
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra	42
Bene N° 5 - Garage ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra.....	43
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra.....	44
Normativa urbanistica	45
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra	45
Bene N° 5 - Garage ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra.....	46
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra.....	46
Regolarità edilizia.....	46
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra	46
Bene N° 5 - Garage ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra.....	49

Bene N° 9 - Terreno ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra.....	50
Vincoli od oneri condominiali.....	51
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra	51
Bene N° 5 - Garage ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra.....	51
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra.....	52
Lotto 2	53
Descrizione.....	53
Completezza documentazione ex art. 567	54
Titolarità	54
Confini.....	54
Consistenza.....	55
Cronistoria Dati Catastali	56
Dati Catastali	57
Precisazioni.....	58
Patti.....	59
Stato conservativo	59
Parti Comuni.....	59
Servitù, censo, livello, usi civici.....	59
Caratteristiche costruttive prevalenti	59
Stato di occupazione.....	61
Provenienze Ventennali.....	61
Formalità pregiudizievoli	63
Normativa urbanistica	64
Regolarità edilizia.....	64
Vincoli od oneri condominiali.....	67
Stima / Formazione lotti	68
Lotto 1	68
Lotto 2	72
Riserve e particolarità da segnalare	73
Riepilogo bando d'asta.....	75
Lotto 1	75
Lotto 2	76
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 177/2017 del R.G.E.	77
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 450.000,00	77
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 310.000,00	79
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	80
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra	80
Bene N° 5 - Garage ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra.....	81

Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra	82
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra.....	83

INCARICO

All'udienza del 10/08/2017, il sottoscritto Arch. Pallavicini Nicola, con studio in Via Libertà N. 15 - 46047 - Porto Mantovano (MN), email n.pallavicini@hotmail.it, PEC: nicola.pallavicini@archiworldpec.it, Tel. 349 8460915, Fax 0376 300659, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/08/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra
- **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBIKATA A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37, PIANO TERRA

Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da una villetta indipendente con piscina esterna e locali di servizio alla piscina. All'interno del giardino c'è inoltre una ex cabina elettrica dismessa.

Le unità sono tutte di proprietà del Signore per la quota di 1/1 della nuda proprietà e del signor l'usufruttuario per la quota di 1/1. Le unità sono accessibili dall'ingresso pedonale e carraio comune posto in Via Parolara n. 37 a Castelbelforte (MN) mediante strada di ingresso comune (Particella 253).

Il sottoscritto C.T.U. in data 30 Agosto 2017, procedeva all'invio della lettera racc. A./R. al soggetto esecutato, Signore **** Omissis **** per la fissazione del sopralluogo presso i beni oggetto dell'esecuzione.

Il relativo avviso di sopralluogo veniva restituito allo scrivente C.T.U. il giorno 06 Settembre 2017, firmato dal soggetto esecutato.

(vedasi Lotto 1 Allegato 11)

Il giorno 12 Settembre 2017 ore 15,00, data stabilita per il sopralluogo, il sottoscritto C.T.U., alla presenza del custode nominato, si recava nel Comune di Castelbelforte (MN), in Via Parolara n. 37, presso l'immobile da ispezionare, per l'accesso.

Il C.T.U. nella stessa occasione non poteva effettuare il sopralluogo dei beni in quanto il soggetto esecutato non si presentava.

A seguito di telefonata intercorsa con il soggetto esecutato il sottoscritto C.T.U. poteva effettuare un primo accesso presso i beni pignorati in data 11 Ottobre ore 14,00 alla presenza del Signor **** Omissis **** padre del soggetto esecutato. Nella stessa data, a seguito della complessità del rilievo e della grandezza delle unità oggetto del pignoramento, veniva fissato un secondo sopralluogo per il

giorno 03 Novembre alle ore 14,00.

Il giorno 22/08/2017 il sottoscritto CTU faceva richiesta allo Studio Notaio Dott. Daniele Molinari di Mantova (MN) della copia dell'atto di donazione dei beni oggetto dell'esecuzione, in quanto non fornita dal soggetto esecutato durante il sopralluogo.

La copia dell'atto di donazione veniva fornita al CTU il giorno 25/08/2017 brevi mano. (vedasi Lotto 1 Allegato 5)

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37,
PIANO TERRA**

Il bene oggetto dell'esecuzione è individuato al N.C.E.U. di Mantova nel Comune di Castelbelforte al Foglio 20 Particella 131, ed costituito da un ampio locale garage indipendente con area cortiva di manovra.

L'unità è di proprietà del Signore **** Omissis **** per la quota di 1/1 della nuda proprietà e del signor **** Omissis **** l'usufruttuario per la quota di 1/1.

L'unità garage è accessibile dall'ingresso carraio comune posto su Via Parolara n. 37 a Castelbelforte (MN) mediante strada di ingresso comune (Particella 253).

Il sottoscritto C.T.U. in data 30 Agosto 2017, procedeva all'invio della lettera racc. A./R. al soggetto esecutato, Signore **** Omissis **** per la fissazione del sopralluogo presso i beni oggetto dell'esecuzione.

Il relativo avviso di sopralluogo veniva restituito allo scrivente Architetto il giorno 06 Settembre 2017, firmato dal soggetto esecutato.

(vedasi Lotto 1 Allegato 11)

Il giorno 12 Settembre 2017 ore 15,00, data stabilita per il sopralluogo, il sottoscritto C.T.U., alla presenza del custode nominato, si recava nel Comune di Castelbelforte (MN), in Via Parolara n. 37, presso l'immobile da ispezionare, per l'accesso.

Il C.T.U. nella stessa occasione non poteva effettuare il sopralluogo dei beni in quanto il soggetto esecutato non si presentava.

A seguito di telefonata intercorsa con il soggetto esecutato il sottoscritto C.T.U. poteva effettuare un primo accesso presso i beni pignorati in data 11 Ottobre ore 14,00 alla presenza del Signor **** Omissis **** padre del soggetto esecutato. Nella stessa data, a seguito della complessità del rilievo e della grandezza delle unità oggetto del pignoramento, veniva fissato un secondo sopralluogo per il giorno 03 Novembre alle ore 14,00.

Il giorno 22/08/2017 il sottoscritto CTU faceva richiesta allo Studio Notaio Dott. Daniele Molinari di Mantova (MN) della copia dell'atto di donazione dei beni oggetto dell'esecuzione, in quanto non fornita dal soggetto esecutato durante il sopralluogo.

La copia dell'atto di donazione veniva fornita al CTU il giorno 25/08/2017 brevi mano. (vedasi Lotto 1 Allegato 5)

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37,
PIANO TERRA**

Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da un terreno ad uso parco della villetta indipendente con piscina esterna e locali di servizio alla piscina. All'interno del giardino c'è inoltre una piccola ex cabina elettrica dismessa.

Le unità sono tutte di proprietà del Signore _____ per la quota di 1/1 della nuda proprietà e del signor _____ l'usufruttuario per la quota di 1/1. Le unità sono accessibile dall'ingresso pedonale e carraio comune posto in Via Parolara n. 37 a Castelbelforte (MN) mediante strada di ingresso comune (Particella 253.

Il sottoscritto C.T.U. in data 30 Agosto 2017, procedeva all'invio della lettera racc. A./R. al soggetto esecutato, Signore **** Omissis **** per la fissazione del sopralluogo presso i beni oggetto dell'esecuzione.

Il relativo avviso di sopralluogo veniva restituito allo scrivente Architetto il giorno 06 Settembre 2017, firmato dal soggetto esecutato.

(vedasi Lotto 1 Allegato 11)

Il giorno 12 Settembre 2017 ore 15,00, data stabilita per il sopralluogo, il sottoscritto C.T.U., alla presenza del custode nominato, si recava nel Comune di Castelbelforte (MN), in Via Parolara n. 37, presso l'immobile da ispezionare, per l'accesso.

Il C.T.U. nella stessa occasione non poteva effettuare il sopralluogo dei beni in quanto il soggetto esecutato non si presentava.

A seguito di telefonata intercorsa con il soggetto esecutato il sottoscritto C.T.U. poteva effettuare un primo accesso presso i beni pignorati in data 11 Ottobre ore 14,00 alla presenza del Signor **** Omissis **** padre del soggetto esecutato. Nella stessa data, a seguito della complessità del rilievo e della grandezza delle unità oggetto del pignoramento, veniva fissato un secondo sopralluogo per il giorno 03 Novembre alle ore 14,00.

Il giorno 22/08/2017 il sottoscritto CTU faceva richiesta allo Studio Notaio Dott. Daniele Molinari di Mantova (MN) della copia dell'atto di donazione dei beni oggetto dell'esecuzione, in quanto non fornita dal soggetto esecutato durante il sopralluogo.

La copia dell'atto di donazione veniva fornita al CTU il giorno 25/08/2017 brevi mano. (vedasi Lotto 1 Allegato 5)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37, PIANO TERRA

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

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37, PIANO TERRA

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

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37, PIANO TERRA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Il signor **** Omissis **** ad oggi non risulta sposato come da certificato di stato libero rilasciato dal Comune di Castelbelforte (MN) il 30/11/2017. (vedasi Lotto 1 Allegato 7)

L'unità abitativa con la piscina esterna, i locali di servizio, la ex cabina elettrica oggetto dell'esecuzione immobiliare individuata al Fg. 20 Particella 133 è pervenuta al signor **** Omissis **** soggetto esecutato, da atto di donazione del Dott. Notaio Daniele Molinari Rep. 70968 del 27/05/2009 registrato a Mantova il 15/06/2009 n. Racc. 5401 e trascritto a Mantova il 15/06/2009 al R.G.7350 e R.P. 4175.

Il signor **** Omissis **** è proprietario della quota di 1/1 della nuda proprietà mentre il signor **** Omissis **** è usufruttuario per la quota di 1/1 dell'unità.(vedasi Lotto 1 Allegato 5)

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37,
PIANO TERRA**

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Il signor **** Omissis **** ad oggi non risulta sposato come da certificato di stato libero rilasciato dal Comune di Castelbelforte (MN) il 30/11/2017. (vedasi Lotto 1 Allegato 7)

L'unità garage oggetto dell'esecuzione immobiliare individuata al Fg. 20 Particella 131 è pervenuta al signor **** Omissis **** soggetto esecutato, da atto di donazione del Dott. Notaio Daniele Molinari Rep. 70968 del 27/05/2009 registrato a Mantova il 15/06/2009 n. Racc. 5401 e trascritto a Mantova il 15/06/2009 al R.G.7350 e R.P. 4175.

Il signor **** Omissis **** è proprietario della quota di 1/1 della nuda proprietà mentre il signor **** Omissis **** è usufruttuario per la quota di 1/1 dell'unità. (vedasi Lotto 1 Allegato 5)

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37,
PIANO TERRA**

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Il signor **** Omissis **** ad oggi non risulta sposato come da certificato di stato libero rilasciato dal Comune di Castelbelforte (MN) il 30/11/2017. (vedasi Lotto 1 Allegato 7)

L'unità giardino di utilizzo della villa è individuato al Fg. 20 Particella 133, ed è pervenuta al signor **** Omissis **** soggetto esecutato, da atto di donazione del Dott. Notaio Daniele Molinari Rep. 70968 del 27/05/2009 registrato a Mantova il 15/06/2009 n. Racc. 5401 e trascritto a Mantova il 15/06/2009 al R.G.7350 e R.P. 4175.

Il signor **** Omissis **** è proprietario della quota di 1/1 della nuda proprietà mentre il signor **** Omissis **** è usufruttuario per la quota di 1/1 dell'unità.(vedasi Lotto 1 Allegato 5)

CONFINI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37,
PIANO TERRA**

La villetta è individuato nel Comune di Castelbelforte (MN) al Foglio 20 Particella 133 e confina su tutti i lati con l'area giardino di proprietà esclusiva (Particella 133).

La piscina e il locale ripostiglio e bagno di servizio confinano su tutti i lati con giardino di proprietà esclusiva (Particella 133).

La ex cabina elettrica confina su tutti i lati con giardino di proprietà esclusiva (Particella 133).
(vedasi Lotto 1 Allegati n. 2 e 3)

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37,
PIANO TERRA**

Il locale garage è individuato nel Comune di Castelbelforte (MN) al Foglio 20 Particella 131 e confina a Nord-Est con altra unità stessa proprietà Particella 118, a Sud-Est confina con l'area passaggio comune Particella 253, e con l'area giardino altra unità stessa proprietà Particella 133. A Sud-Ovest confina con l'area giardino altra unità stessa proprietà Particella 133 mentre a Nord-Ovest confina con canale irrigazione.

(vedasi Lotto 1 Allegati n. 2 e 3)

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37,
PIANO TERRA**

Il giardino della villetta è individuato nel Comune di Castelbelforte (MN) al Foglio 20 Particella 133 e confina a Nord con la pubblica via Parolara e con unità stessa proprietà (Particella 131 e 253) e con canale di scolo a confine con altre unità altra proprietà (Particelle 18,26,29), a Est con canale di scolo a confine con altre unità altra proprietà (Particelle 18,26,29) a Sud con canale di scolo a confine con strada vicinale "Cantelmo", e a Ovest canale di scolo a confine con altra unità altra proprietà (Particelle 8,219,218,5) e con altra unità stessa proprietà (Particella 131 e 253).

(vedasi Lotto 1 Allegati n. 2 e 3)

CONSISTENZA

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37,
PIANO TERRA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villa	225,00 mq	272,00 mq	1,00	272,00 mq	3,10 m	Terra
Loggia	42,00 mq	50,00 mq	0,50	25,00 mq	3,10 m	Terra
Piscina	110,00 mq	120,00 mq	0,20	24,00 mq	1,50 m	Terra
Locale di servizio	29,50 mq	37,00 mq	0,20	7,40 mq	3,00 m	Terra
Locale ex cabina elettrica	4,00 mq	6,30 mq	0,20	1,26 mq	8,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				329,66 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				329,66 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da una villa indipendente disposta tutta al piano terra con grande loggia esterna, piscina esterna e locali spogliatoio e bagno di servizio alla piscina e ex locale cabina elettrica esterna posta nel giardino di servizio all'unità.

L'abitazione è sita in Via Parolara n. 37 ed è sito nella zona industriale a Sud-Est del paese di Castelbelforte (MN) a 1 Km circa dal centro del paese dove si trovano i principali servizi quali il comune, la posta, la banca e la farmacia.

L'unità immobiliare è provvista dei principali servizi quali acqua, gas, luce e telefono.

L'accesso all'unità avviene mediante il grande cancello pedonale e carraio posto al n. 37 di via Parolara.

Dal cancello mediante percorso comune di ingresso (Particella 253) si accede direttamente al giardino esterno circondante la villa.

La villa è composta da una zona di ingresso di 14,00 mq, con accesso al locale studio di 15,00 mq circa, e alla grande zona soggiorno di 60,00 mq circa, e al locale pranzo di 13,00 mq circa. Dal locale pranzo si accede alla cucina di 12,00 mq circa. Dalla cucina e dall'ingresso si accede al disimpegno di 6,40 mq circa di accesso al locale bagno della zona giorno di 7,10 mq circa, e al locale ripostiglio lavanderia di 17,50 mq circa.

Dal disimpegno si accede al corridoio zona notte di 6,00 mq, di accesso alle due camere da letto di 14,20 mq e 15,50 mq circa e al locale bagno di 7,00 mq. Dal corridoio zona notte si accede alla camera da letto padronale provvista di bagno di 8,40 mq di piccolo locale guardaroba di 4,00 mq e dalla camera di 21,50 mq circa.

Esternamente al locale soggiorno c'è una grande loggia esterna di 42,00 mq circa con affaccio sul giardino e sulla piscina retrostante. Dall'esterno dell'abitazione sul retro si accede inoltre al locale centrale termica di 8,10 mq circa.

La villa è dotata di grande locale spogliatoio, ripostiglio e bagno di servizio alla piscina e alla casa di 30,00 mq circa e di grande giardino esterno. Nello specifico il locale servizio è dotato di ripostiglio di 9,30 mq circa, di un secondo locale utilizzato come ripostiglio di 9,00 mq circa di locale bagno e spogliatoio di 5,40 mq circa e di locale macchina piscina di 6,00 mq circa.

All'interno del giardino di proprietà esclusiva c'è una ex cabina elettrica dismessa indipendente di proprietà esclusiva del signor **** Omissis **** posta in prossimità del confine Sud-Est vicino alla Particella 18 di altra proprietà.

L'unità è sprovvista di tutti gli impianti.

L'accesso all'unità avviene solamente attraverso il giardino Particella 133 di proprietà esclusiva del signor **** Omissis ****.

Il locale ex cabina elettrica ha una superficie lorda di 6,30 mq e un'altezza di 8,00 m.

(vedasi Lotto 1 Allegato n.3 e 4)

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37,
PIANO TERRA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	275,00 mq	290,00 mq	1,00	290,00 mq	3,50 m	Terra
Cortile	820,00 mq	820,00 mq	0,10	82,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				372,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				372,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da un ampio locale garage indipendente disposto al piano terra con area antistante di manovra.

Il garage di servizio all'unità residenziale è sita in Via Parolara n. 37 ed è sito nella zona industriale a Sud-Est del paese di Castelbelforte (MN) a 1 Km circa dal centro del paese dove si trovano i principali servizi quali il comune, la posta, la banca e la farmacia. L'unità è dotata di impianto elettrico e di illuminazione.

L'accesso all'unità avviene mediante il grande cancello carraio e pedonale posto al n. 37 di via Parolara.

Dal cancello mediante passaggio comune di ingresso si accede direttamente al garage.

Il locale garage è composto di n. 9 posti auto circa, ha una superficie lorda di 290,00 mq circa ed è accessibile mediante area di manovra antistante il garage di 820,00 mq circa.

(vedasi Lotto 1 Allegato n.3 e 4)

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37,
PIANO TERRA**

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

Giardino	25528,00 mq	25528,00 mq	1,00	25528,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				25528,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				25528,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito dal giardino esclusivo della villa indipendente dotata di piscina esterna, locali di servizio alla piscina e da ex locale cabina elettrica esterna posta all'interno del giardino.

L'accesso al giardino avviene mediante il grande cancello pedonale e carraio posto al n. 37 di via Parolara.

Dal cancello mediante percorso comune di ingresso si accede direttamente al giardino esterno circondante la villa.

Il giardino ha una superficie di 25528,00 mq circa.

Il giardino esterno è dotato di impianto di illuminazione e irrigazione. Nel giardino ci sono numerose piante autoctone. Il giardino è dotato di pavimentazione di servizio alle unità realizzato con piastre di pietra.

(vedasi Lotto 1 Allegato n.3 e 4)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/06/1980 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 133 Categoria A7 Cl.U, Cons. 12 Rendita € 84,00 Piano Terra
Dal 01/01/1992 al 09/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 133 Categoria A7 Cl.U, Cons. 12 Rendita € 805,67 Piano Terra
Dal 09/07/2003 al 21/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 133

		Categoria A7 Cl.U, Cons. 12 Rendita € 805,67 Piano Terra
Dal 21/04/2005 al 11/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 133 Categoria A7 Cl.U, Cons. 12 Rendita € 805,67 Piano Terra
Dal 11/06/2007 al 27/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 133 Categoria A7 Cl.U, Cons. 12 Rendita € 805,67 Piano Terra
Dal 27/05/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 133 Categoria A7 Cl.U, Cons. 12 Rendita € 805,67 Piano Terra
Dal 09/11/2015 al 22/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 133 Categoria A7 Cl.U, Cons. 12 Superficie catastale 245 Rendita € 805,67 Piano Terra
Dal 22/12/2017 al 27/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 133 Categoria A8 Cl.1, Cons. 13,5 Superficie catastale 452 Rendita € 1.185,27 Piano Terra Graffato Particella 132

I titoli catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37,
PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/06/1980 al 20/03/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 118 Categoria D8 Rendita € 19,08 Piano Terra

		Graffato graffato Particella 131 e 132
Dal 20/03/1992 al 08/05/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 118 Categoria D8 Rendita € 18.486,52 Piano Terra Graffato Particella 131 e 132
Dal 08/05/2000 al 09/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 118 Categoria D8 Rendita € 14.497,46 Piano Terra Graffato Particella 131 e 132
Dal 09/07/2003 al 21/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 118 Categoria D8 Rendita € 14.497,46 Piano Terra Graffato Particella 131 e 132
Dal 21/04/2005 al 11/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 118 Categoria D8 Rendita € 14.497,46 Piano Terra Graffato Particella 131 e 132
Dal 11/06/2007 al 27/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 118 Categoria D8 Rendita € 14.497,46 Piano Terra Graffato Particella 131 e 132
Dal 27/05/2009 al 22/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 118 Categoria D8 Rendita € 14.497,46 Piano Terra Graffato Particella 131 e 132
Dal 22/12/2017 al 27/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 131 Categoria C6 Cl.1, Cons. 277 Superficie catastale 330 Rendita € 615,15 Piano Terra

I titoli catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37,
PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/06/1980 al 15/11/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 70 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 21760 Reddito dominicale 121,4 Reddito agrario € 179,81
Dal 26/06/1980 al 15/11/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 71 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 2320 Reddito dominicale 22,65 Reddito agrario € 19,17
Dal 26/06/1980 al 15/11/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 15 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 5480 Reddito dominicale 53,49 Reddito agrario € 45,28
Dal 15/11/2000 al 09/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 71 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 2320 Reddito dominicale 22,65 Reddito agrario € 19,17
Dal 15/11/2000 al 09/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 15 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 1222 Reddito dominicale 11,93 Reddito agrario € 10,10
Dal 25/11/2000 al 09/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 70 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 12137 Reddito dominicale 118,47 Reddito agrario € 100,29
Dal 09/07/2003 al 21/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 70 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 12137

		<p>Reddito dominicale 118,47 Reddito agrario € 100,29</p>
Dal 09/07/2003 al 21/04/2005	**** Omissis ****	<p>Catasto Terreni Fg. 20, Part. 15 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 1222 Reddito dominicale 11,93 Reddito agrario € 10,10</p>
Dal 09/07/2003 al 21/04/2005	**** Omissis ****	<p>Catasto Terreni Fg. 20, Part. 71 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 2320 Reddito dominicale 22,65 Reddito agrario € 19,17</p>
Dal 21/04/2005 al 11/06/2007	**** Omissis ****	<p>Catasto Terreni Fg. 20, Part. 15 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 1222 Reddito dominicale 11,93 Reddito agrario € 10,10</p>
Dal 21/04/2005 al 11/06/2007	**** Omissis ****	<p>Catasto Terreni Fg. 20, Part. 70 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 12137 Reddito dominicale 118,47 Reddito agrario € 100,29</p>
Dal 21/04/2005 al 11/06/2007	**** Omissis ****	<p>Catasto Terreni Fg. 20, Part. 71 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 2320 Reddito dominicale 22,65 Reddito agrario € 19,17</p>
Dal 11/06/2007 al 27/05/2009	**** Omissis ****	<p>Catasto Terreni Fg. 20, Part. 70 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 12137 Reddito dominicale 118,47 Reddito agrario € 100,29</p>
Dal 11/06/2007 al 27/05/2009	**** Omissis ****	<p>Catasto Terreni Fg. 20, Part. 71 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 2320 Reddito dominicale 22,65 Reddito agrario € 19,17</p>

Dal 11/06/2007 al 27/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 15 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 1222 Reddito dominicale 11,93 Reddito agrario € 10,10
Dal 27/05/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez., Fg. 20, Part. 133 Categoria A7 Cl.U, Cons. 12 Superficie catastale 25528 Rendita € 805,67 Piano Terra
Dal 27/05/2009 al 01/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 15 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 1222 Reddito dominicale 11,93 Reddito agrario € 10,10
Dal 27/05/2009 al 01/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 71 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 2320 Reddito dominicale 22,65 Reddito agrario € 19,17
Dal 27/05/2009 al 01/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 20, Part. 70 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 12137 Reddito dominicale 118,47 Reddito agrario € 100,29
Dal 01/12/2017 al 27/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez., Fg. 20, Part. 133 Categoria EU Superficie catastale 25528

I titoli catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37,
PIANO TERRA**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	133			A8	1	13,5	452	1185,27	Terra	132

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e dal sopralluogo effettuato, si è potuta riscontrare la NON corrispondenza tra la planimetria catastale agli atti e lo stato attuale dei luoghi.

Esiste corrispondenza tra le unità elencate nell'atto di pignoramento quelle registrate presso Agenzia delle Entrate.

In occasione dei sopralluoghi effettuati alla presenza del signor **** Omissis **** usufruttuario e padre del soggetto esecutato signor **** Omissis **** proprietario delle unità oggetto dell'esecuzione, il sottoscritto C.T.U. ha potuto rilevare come la piscina e il locale di servizio alla stessa in mappa non siano rappresentati.

Inoltre la planimetria catastale depositata presso Agenzia delle Entrate Fg. 20 Particella 133 non sia conforme allo stato dei luoghi.

Nello specifico:

- l'abitazione nel locale soggiorno è geometricamente difforme;
- la finestra della camera da letto matrimoniale è posizionata nella parete opposta rispetto a quella rappresentata;
- le finestre rappresentate in cucina e nel ripostiglio lavanderia sono portefinestre;
- il locale centrale termica è accessibile solo dall'esterno e non dall'interno, è più grande come superficie ed è dotata di tre finestre.

Dopo un rilievo completo dell'area e delle unità presenti si è studiato un nuovo progetto divisionale delle unità, con la formazione di due lotti 1 e 2 e la creazione di un'area ingresso comune alle stesse. Il progetto veniva inviato e depositato telematicamente per autorizzazione. (vedasi Lotto 1 Allegato 10)

Nel progetto divisionale si è ritenuto più opportuno fondere le particelle 70,71 e 15 con la particella 133 in quanto costituiscono tutte la grande area giardino di servizio all'unità abitativa (Lotto 1).

Inoltre si è provveduto all'individuazione di un'area di servizio ai garage (Lotto 1) e alla formazione

di un'area di ingresso comune (Particella 253).

Il locale ex cabina elettrica è stata individuata e rappresentata come locale di servizio all'abitazione.

Pertanto, il sottoscritto C.T.U., in data 1 Dicembre 2017, Prot. 59353/2017, e ha provveduto, presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Mantova - Territorio - Servizi Catastali, con modello PREGEO, alla predisposizione del frazionamento e tipo mappale per l'aggiornamento della mappa, con la rappresentazione delle unità mancanti e con la suddivisione dell'area come da progetto divisionale. (vedasi Lotto 1 Allegato 12)

In data 22 Dicembre 2017 Prot. MN0062569 il sottoscritto ha provveduto, presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Mantova - Territorio - Servizi Catastali, con modello DOCFA, all'aggiornamento delle planimetrie catastali.

Ad oggi l'unità immobiliare viene individuata come segue:

Catasto fabbricati Comune di Castelbelforte (MN) al Fg. 20 Part. 133 graffata Particella 132 - Cat. A/8 Classe 1 - Cons. 13,5 vani - Sup. Cat.452 - Rendita 1185,27 - piano T.

(vedasi Lotto 1 - Allegato 2-3)

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37,
PIANO TERRA**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	131			C6	1	277	330	615,15	Terra	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e dal sopralluogo effettuato, si è potuta riscontrare la NON corrispondenza tra la planimetria catastale agli atti e lo stato attuale dei luoghi.

Esiste corrispondenza tra le unità elencate nell'atto di pignoramento quelle registrate presso Agenzia delle Entrate.

In occasione dei sopralluoghi effettuati alla presenza del signor **** Omissis **** usufruttuario e

padre del soggetto esecutato signor **** Omissis **** proprietario delle unità oggetto dell'esecuzione, il sottoscritto C.T.U. ha potuto rilevare come l'unità individuata come stalla nelle planimetrie depositate presso Agenzia delle Entrate di Mantova al Fg. 20 Particella 118 graffata al 131 e 132 attualmente si il locale garage di servizio all'unità residenziale (Particella 133).

Nello specifico:

- il locale è rappresentata nella planimetria come stalla;
- il locale garage è completamente aperto sul lato lungo verso l'area di manovra;
- i due portoni posti nei due lati corti dell'immobile sono tamponati.

Per tali difformità si dichiara la non corrispondenza catastale.

Dopo un rilievo completo dell'area e delle unità presenti si è studiato un nuovo progetto divisionale delle unità, con la formazione di due lotti 1 e 2 e la creazione di un'area ingresso comune alle stesse. Il progetto veniva inviato e depositato telematicamente per autorizzazione. (vedasi Lotto 1 Allegato 10)

Nel progetto divisionale si è provveduto all'individuazione di un'area di servizio ai garage (Lotto 1) e alla formazione di un'area di ingresso comune (Particella 253).

Pertanto, il sottoscritto C.T.U., in data 1 Dicembre 2017, Prot. 59353/2017, e ha provveduto, presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Mantova - Territorio - Servizi Catastali, con modello PREGEO, alla predisposizione del frazionamento e tipo mappale per l'aggiornamento della mappa, con la rappresentazione delle unità mancanti e con la suddivisione dell'area come da progetto divisionale. (vedasi Lotto 1 Allegato 12)

In data 22 Dicembre 2017 Prot. MN0062569 il sottoscritto ha provveduto, presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Mantova - Territorio - Servizi Catastali, con modello DOCFA, all'aggiornamento delle planimetrie catastali.

Ad oggi l'unità immobiliare viene individuata come segue:

Catasto fabbricati Comune di Castelbelforte (MN) al Fg. 20 Part. 131 - Cat. C/6 - Classe 1 - Cons. 277 - Sup. Cat. 330 - Rendita 615,15 - piano T.

(vedasi Lotto 1 - Allegato 2-3)

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
20	133				Giardino		25000			

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e dal sopralluogo effettuato, si è potuta riscontrare la NON corrispondenza tra le planimetrie catastali agli atti e lo stato attuale dei luoghi.

Esiste corrispondenza tra le unità elencate nell'atto di pignoramento quelle registrate presso Agenzia delle Entrate.

In occasione dei sopralluoghi effettuati alla presenza del signor **** Omissis **** usufruttuario e padre del soggetto esecutato signor **** Omissis **** proprietario delle unità oggetto dell'esecuzione, il sottoscritto C.T.U. ha potuto rilevare come i terreni elencati nell'atto di pignoramento (Particella 15,70 e 71) classificate come seminativo siano allo stato attuale un unico giardino a servizio della ville (particella 133).

Inoltre l'estratto di mappa catastale delle unità depositato presso Agenzia delle Entrate Fg. 20 Particella 118,131,132 e 133 non sia conforme allo stato dei luoghi.

Nello specifico:

- nell'estratto di mappa mancano le unità piscina e locali di servizio;
- i terreni Particella 15,70 e 71, classificati come seminativo sono un unico giardino di servizio all'unità residenziale (Particella 133);
- sia presente un cortile di accesso locali magazzino e garage (Particella 118 e 131) non rappresentato;
- sia presente un ingresso comune alle unità e un cancello carraio e pedonale non rappresentato.

(vedasi Lotto 1 - Allegato 2-3)

Dopo un rilievo completo dell'area e delle unità presenti si è studiato un nuovo progetto divisionale delle unità, con la formazione di due lotti 1 e 2 e la creazione di un'area ingresso comune alle stesse. Il progetto veniva inviato e depositato telematicamente per autorizzazione. (vedasi Lotto 1 Allegato

10)

Nel progetto divisionale si è ritenuto più opportuno fondere le particelle 70,71 e 15 con la particella 133 in quanto costituiscono tutta la grande area giardino di servizio all'unità abitativa (Lotto 1).

Inoltre si è provveduto all'individuazione di un'area di servizio ai garage (Lotto 1) e alla formazione di un'area di ingresso comune (Particella 253).

Pertanto, il sottoscritto C.T.U., in data 1 Dicembre 2017, Prot. 59353/2017, e ha provveduto, presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Mantova - Territorio - Servizi Catastali, con modello PREGEO, alla predisposizione del frazionamento e tipo mappale per l'aggiornamento della mappa, con la rappresentazione delle unità mancanti e con la suddivisione dell'area come da progetto divisionale. (vedasi Lotto 1 Allegato 12)

In data 22 Dicembre 2017 Prot. MN0062569 il sottoscritto ha provveduto, presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Mantova - Territorio - Servizi Catastali, con modello DOCFA, all'aggiornamento delle planimetrie catastali.

Ad oggi l'unità immobiliare viene individuata come segue:

Catasto terreno Comune di Castelbelforte (MN) al Fg. 20 Part. 133 Qualità e Classe Ente Urbano – Superficie (mq) 25528 - piano T.

(vedasi Lotto 1 - Allegato 2-3)

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37, PIANO TERRA

Ad oggi la villa è occupata dal soggetto esecutato, Signor **** Omissis **** proprietario delle unità con la sua compagna e dal padre Signor **** Omissis ****, usufruttuario dell'unità e dalla sua famiglia.

La piscina, i locali ripostiglio e il bagno di servizio a alla stessa sono utilizzati e occupati dal soggetto esecutato, Signor **** Omissis **** proprietario delle unità con la sua compagna e dal padre Signor **** Omissis ****, usufruttuario dell'unità, e dalla sua famiglia.

L'immobile viene individuata al Catasto fabbricati nel Comune di Castelbelforte (MN) al Fg. 20 Part. 133 Cat. A/8 - Consistenza 13,5 Vani - Sup. Catastale 452 mq - Rendita 1.185,27 € - piano T.

Ad oggi il locale annesso ex cabina elettrica (Particella 132) è libero.

(vedasi Lotto 1 Allegato 2-3)

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37,
PIANO TERRA**

Ad oggi il locale garage di servizio all'unità residenziale (Particella 133) è occupata dai beni del soggetto esecutato, Signor **** Omissis **** proprietario della quota di 1/1 della nuda proprietà dell'unità e dal padre Signor **** Omissis ****, usufruttuario della quota di 1/1 dell'unità, e dalla loro famiglia.

L'immobile viene individuata al Catasto fabbricati nel Comune di Castelbelforte (MN) al Fg. 20 Part. 131 - Cat. C/6 - Classe 1 - Consistenza 277 mq - Sup. Catastale 330 mq - Rendita 615,15 € - piano T.

(vedasi Lotto 1 Allegato 2-3)

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37,
PIANO TERRA**

Ad oggi il giardino di servizio alla villa è occupata dal soggetto esecutato, Signor **** Omissis **** proprietario delle unità con la sua compagna e dal padre Signor **** Omissis ****, usufruttuario dell'unità e dalla loro famiglia.

(vedasi Lotto 1 Allegato 2-3)

PATTI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37,
PIANO TERRA**

Ad oggi la villa è occupata dal soggetto esecutato, Signor **** Omissis **** proprietario delle unità con la sua compagna e dal padre Signor **** Omissis ****, usufruttuario dell'unità e dalla sua famiglia.

La piscina, i locali ripostiglio e il bagno di servizio alla stessa sono utilizzati e occupati dal soggetto esecutato, Signor **** Omissis **** proprietario delle unità con la sua compagna e dal padre Signor **** Omissis ****, usufruttuario dell'unità, e dalla sua famiglia.

L'immobile viene individuata al Catasto fabbricati nel Comune di Castelbelforte (MN) al Fg. 20 Part. 133 Cat. A/8 - Consistenza 13,5 Vani - Sup. Catastale 452 mq - Rendita 1185,27 € - piano T.

Ad oggi il locale annesso ex cabina elettrica (Particella 132) è libero.

(vedasi Lotto 1 Allegato 2-3)

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37,
PIANO TERRA**

Ad oggi il locale garage di servizio all'unità residenziale (Particella 133) è occupata dai beni del soggetto esecutato, Signor **** Omissis **** proprietario della quota di 1/1 della nuda proprietà dell'unità e dal padre Signor **** Omissis ****, usufruttuario della quota di 1/1 dell'unità, e dalla loro famiglia.

L'immobile viene individuata al Catasto fabbricati nel Comune di Castelbelforte (MN) al Fg. 20 Part. 131 - Cat. C/6 - Classe 1 - Consistenza 277 mq - Sup. Catastale 330 mq - Rendita 615,15 € - piano T.

(vedasi Lotto 1 Allegato 2-3)

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37,
PIANO TERRA**

Ad oggi il giardino di servizio alla villa è occupata dal soggetto esecutato, Signor **** Omissis **** proprietario delle unità con la sua compagna e dal padre Signor **** Omissis ****, usufruttuario dell'unità e dalla loro famiglia.

(vedasi Lotto 1 Allegato 2-3)

STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37,
PIANO TERRA**

Ad oggi l'abitazione, oggetto dell'esecuzione, si presenta in buone condizione di manutenzione e conservazione.

Il locale piscina, il locale ripostiglio, il locale impianto piscina e il bagno di servizio alla piscina e all'unità residenziale si presentano in buone condizione di manutenzione e conservazione.

Il locale ex cabina elettrica, oggetto dell'esecuzione, si presenta in sufficienti condizione di manutenzione e conservazione.

(vedasi Lotto 1 Allegato 4)

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37,
PIANO TERRA**

Ad oggi il locale garage, oggetto dell'esecuzione, si presenta in buone condizione di manutenzione e conservazione.

(vedasi Lotto 1 Allegato 4)

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37,
PIANO TERRA**

Ad oggi il giardino di servizio all'abitazione, oggetto dell'esecuzione, si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

All'interno del giardino ci sono molte alberature e aiuole ornamentali, è ben curato ed è dotato di impianto di illuminazione e irrigazione.

(vedasi Lotto 1 Allegato 4)

PARTI COMUNI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37,
PIANO TERRA**

Ad oggi la villa oggetto dell'esecuzione, risulta occupata dal soggetto esecutato e dalla sua famiglia. L'abitazione con la piscina e i locali di servizio alla stessa, il grande giardino esclusivo e ex locale cabina elettrica sono accessibili tutti mediante ingresso e passaggio comune individuato al Foglio 20 Mappale 253. Le unità sono site in via Parolara n. 37 a Castelbelforte .

(Vedasi Lotto 1 Allegato 3)

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37,
PIANO TERRA**

Ad oggi il locale garage oggetto dell'esecuzione, risulta occupata dal soggetto esecutato e dalla sua famiglia.

L'unità garage è accessibile mediante ingresso e passaggio comune individuato al Foglio 20 Mappale 253. L'unità sono site in via Parolara n. 37 a Castelbelforte .

(Vedasi Lotto 1 Allegato 3)

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37,
PIANO TERRA**

Ad oggi il giardino della villa oggetto dell'esecuzione, risulta occupata dal soggetto esecutato e dalla sua famiglia. Il giardino è accessibile mediante ingresso e passaggio comune individuato al Foglio 20 Mappale 253.

(Vedasi Lotto 1 Allegato 3)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37, PIANO TERRA

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37, PIANO TERRA

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37, PIANO TERRA

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37, PIANO TERRA

Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da una villetta indipendente disposta tutta al piano terra con piscina e locali ripostiglio, locale impianto piscina e bagno di servizio, posta nel giardino di proprietà sul retro dell'immobile.

Le unità sono site in via Parolara n. 37 a Castelbelforte (MN), e sono accessibili mediante cancello carraio e pedonale comune e passaggio comune (Particella 253).

La nuda proprietà dell'abitazione, della piscina e dei locali di servizio sono del soggetto esecutato, Signor **** Omissis ****. Le unità sono soggette a usufrutto del signor **** Omissis **** padre del soggetto esecutato.

L'abitazione è composta da una zona di ingresso di 14,00 mq, con accesso al locale studio di 15,00 mq circa, da ampio locale soggiorno di 60,00 mq circa con zona camino e vetrate sulla tettoia esterna e sulla piscina, locale pranzo di 19,00 mq circa, da locale cucina 12,00 mq circa, tutti con affaccio sul giardino retrostante con piscina.

Dalla zona giorno si accede ad un disimpegno 6,00 mq circa, di accesso al locale bagno della zona giorno di 7,00 mq circa e ad un'ampia zona ripostiglio lavanderia di 17,00 mq circa. Mediante disimpegno si accede ad un corridoio di 6,00 mq circa di distribuzione della zona notte composta da due camera da letto matrimoniali di 15,00 mq e 16,00 mq circa, e da un locale bagno di 7,00 mq circa.

Dal disimpegno si accede alla camera da letto matrimoniale padronale composta da disimpegno guardaroba di 4,00 mq circa da un grande bagno di 8,50 mq circa e da grande camera da letto di 21,00 mq circa.

Tutti i locali della villetta si affacciano sul giardino circondante l'unità mentre la zona giorno si affaccia sulla piscina posta sul retro e sul giardino. La villa è dotata di bella loggia esterna, accessibile dal soggiorno mediante due portefinestre e dal giardino circondante l'immobile. La loggia si affaccia sulla zona piscina e sul giardino. Esternamente di fronte alla piscina si trova un edificio indipendente contenente due locali attualmente utilizzati come ripostiglio, da un bagno e da un locale impianto di servizio alla piscina.

Le fondazioni della villa sono state realizzate in calcestruzzo armato sp. 30 cm. I muri in elevazione sono realizzati in blocco tipo "Poroton", sp. 30 cm intonacate internamente ed esternamente.

I solai sono realizzati in lastre di latero cemento armato sp. 30 cm, mentre la copertura dell'edificio di tipo a capanna è realizzata con struttura in cemento armato e laterizio.

Il manto di copertura è in tegole tipo " Marsigliesi".

Le gronde e i pluviali sono in lamiera zincata preverniciata.

Le tramezze interne sono in laterizio forato finite al civile.

Gli intonaci interni sono al civile.

Le soglie e i bancali dell'abitazione sono in marmo tipo "Botticino".

Il pavimento interno della villa nel locale di ingresso, nello studio, nel soggiorno, nella zona pranzo e nel disimpegno giorno e notte e nelle tre camere da letto è in legno, mentre in cucina, nei bagni e nel ripostiglio lavanderia sono in gres porcellanato.

Il pavimento e i rivestimenti dei locali bagno sono in gres porcellanato di dimensione e colore uguali. Il rivestimento del locale lavanderia non è uguale a quello del pavimento.

Il rivestimento della cucina è in gres porcellanato, di buona qualità e di tipo 10 x 10 cm.

I battiscopa sono tutti in legno.

I locali bagno sono tutti dotato di lavabo, bidet, water e doccia, con rubinetteria di tipo standard.

Le porte interne sono tutte in legno con cornici in legno e sono in buone condizioni di manutenzione. Le porte del locale studio e ingresso con affaccio sul locale soggiorno sono in legno a due ante con specchiature in vetro. La porta di ingresso è in legno con specchiature laterali in vetro. Le maniglie sono tutte color ottone.

Le finestre e le porte finestre esterne della villetta sono tutte in legno con vetro doppio e sono dotate di oscuri esterni in legno. Le serrature sono tutte color ottone.

Il pavimento del marciapiede circondante la villetta, della zona piscina e locale servizio e dei

camminamenti esterni e del basamento del muro è in lastre di marmo. La pavimentazione della loggia esterna è in gres porcellanato dim. 30x30.

La villetta si presentano in buone condizioni statiche e buone condizioni di manutenzione.

L'impianto elettrico è degli anni 1970, è di tipo a sottotraccia a 220 V e a norma.

L'impianto è provvisto di prese ed interruttori in tutte le stanze e di quadro elettrico.

L'impianto di riscaldamento è di tipo tradizionale, con sistema di emissione a radiatori in ghisa, la caldaia è a gas metano ed è montata nel locale centrale termica. La caldaia è a servizio della produzione del riscaldamento che dell'acqua calda sanitaria.

Nel locale soggiorno in centro è presente un bel camino a legna con portale in marmo incassato, con canna scarico fumi a tetto. Nella loggia esterna è presente un secondo camino esterno in muratura con camino scarico fumi a tetto. Il camino del soggiorno e della loggia esterna sono realizzati esternamente in mattoni faccia vista.

Al momento del sopralluogo la villetta è occupato e ammobiliato con gli arredi del soggetto esecutato signore **** Omissis **** e della sua famiglia.

Gli impianti delle acque bianche e delle acque nere sono indipendenti.

Le acque bianche provenienti dalle cucine e dai locali bagno vengono convogliate in pozzetti sgrassatori, mentre quelli delle acque nere provenienti dai locali bagno in pozzetti indipendenti tipo "Imoff". La linea di scarico dovrebbe convogliare con la linea scarico piscina in un pozzetto di ispezione e successivamente essere dispersa nel terreno mediante impianto sub-irrigazione posto nel giardino sul retro immobile, come da progetto presentato allegato (Lotto 1 Allegato 6).

Esternamente all'abitazione in prossimità del locale soggiorno c'è un grande locale loggia esterna di 42,00 mq circa, con grande camino in muratura. La loggia è collegata al soggiorno mediante due porte finestre.

Esternamente di fronte alla loggia c'è una bellissima piscina esterna e un grande locale di servizio.

La loggia è dotata di impianto di illuminazione a norma. Sul fronte rivolto verso i garage e magazzino sono state istallate delle tende esterne.

L'ingresso all'abitazione avviene dalla pubblica via Parolara n. 37 mediante grande portale di ingresso con cancello carraio e doppio cancello pedonale. La recinzione su via Parolara è costituita da muro di recinzione in cemento armato con soprastante recinzione in metallo, altezza totale circa 2,00 m. La strada di ingresso comune alle unità dalla pubblica via Parolara è asfaltata (Particella 253).

Il cancello carraio è dotato di apertura automatizzata. L'abitazione è provvista di impianto citofonico.

La recinzione esterna verso le proprietà confinanti il muretto è in cemento con sovrastante rete

metallica.

Il grande giardino circondante la villetta e l'area cortiva è dotato di impianto di illuminazione e irrigazione.

La pavimentazione dei camminamenti esterni e dei marciapiedi e dell'area piscina è in lastre di marmo.

La piscina esterna di 110,00 mq circa è realizzata con muri perimetrali e solaio di cemento armato sp. 25 cm, è di tipo a "sfioro" con dimensione 15,00 m x 7,00 m circa.

La piscina internamente è rivestita con telo pvc azzurro, è dotata di illuminazione interna, di doppia scaletta e trampolino.

Lo scarico acque della piscina è collegato con pozzetto d'ispezione e con successiva impianto di dispersione nel terreno mediante sub-irrigazione, come da progetto presentato allegato (Lotto 1 Allegato 6).

Il locale di servizio è composto da un locale ripostiglio di 9,30 mq circa, da un secondo locale utilizzato anch'esso come ripostiglio di 9,00 mq circa, un locale bagno di 5,30 mq circa e locale impianto piscina di 6,00 mq circa.

Le fondazioni sono in cemento armato, i muri di elevazione sono realizzati in blocchi di laterizio intonacati, la copertura in latero cemento con manto di copertura in tegole tipo "Marsigliesi". Le gronde e i pluviali sono in lamiera preverniciata. Il locale bagno di servizio alla piscina è provvista di pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato diversi tra loro. In bagno è dotato di wc, lavabo e doccia. I due locali ripostiglio sono pavimentati con pavimento in gres porcellanato uguale al bagno. Il locale impianti della piscina è pavimentato con pavimento in gres porcellanato diverso. Tutti i locali sono dotati impianto elettrico a norma. Le porte esterne sono in pvc con sopraluce in vetro.

La ex cabina elettrica dismessa di 6,30 mq circa è realizzata con struttura portante di tipo prefabbricato con fondazioni in calcestruzzo armato.

I muri in elevazione sono realizzati in blocco prefabbricato di cemento, sp. 25 cm.

La copertura dell'edificio di tipo piano con struttura portante in cemento armato. I solai interni sono in cemento armato. Gli intonaci interni sono al civile.

Il pavimento interno è in battuto di cemento.

Le finestre di areazione è con strutture in metallo. La porta di ingresso è in pvc.

La ex cabina elettrica si presenta in buone condizioni statiche e buone condizioni di manutenzione.

L'unità è sprovvista di tutti gli impianti.

Al momento del sopralluogo la ex cabina elettrica è libera.

Per meglio comprendere vedere repertorio fotografico. (vedasi Lotto 1 Allegato 4)

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37,
PIANO TERRA**

Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da un ampio locale garage indipendente disposto tutto al piano terra con area antistante di manovra.

L'unità è site in via Parolara n. 37 a Castelbelforte (MN), ed è accessibile mediante cancello carraio e pedonale comune e attraverso passaggio comune Particella 253.

L'unità è di proprietà esclusiva del soggetto esecutato, Signor **** Omissis ****. L'unità è soggetta a usufrutto del signor **** Omissis **** padre del soggetto esecutato.

Il locale garage è composto di n. 9 posti auto circa, ha una superficie di 270,00 mq circa ed è accessibile mediante area di manovra antistante il garage di 820,00 mq circa.

La struttura è di tipo prefabbricato metallico con fondazioni in calcestruzzo armato.

I muri in elevazione sono realizzati in blocco tipo "Prismo" di cemento, sp. 25 cm.

La copertura dell'edificio di tipo a capanna a due falde con struttura portante in travi reticolari e travetti di metallo e soprastanti lastre tipo "Eternit" di copertura.

Le gronde e i pluviali sono in lamiera zincata preverniciata e scaricano direttamente sul piazzale esterno.

Gli intonaci interni sono al civile.

Il pavimento interno ed esterno è in battuto di cemento.

Le finestre sono tutte con strutture in cemento e specchiature in vetro.

Il garage si presenta in buone condizioni statiche e buone condizioni di manutenzione.

L'impianto elettrico è degli anni 1980, è di tipo esterno e a norma. L'impianto è provvisto di prese ed interruttori e di quadro elettrico.

Al momento del sopralluogo il garage è occupato con i beni mobili del soggetto esecutato signore **** Omissis **** e della sua famiglia.

Per meglio comprendere vedere repertorio fotografico. (vedasi Lotto 1 Allegato 4)

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37,
PIANO TERRA**

Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da un grande giardino di 25528,00 mq circa di servizio alla villa indipendente dotata di piscina, locali di servizio e ex cabina enel dismessa, poste all'interno del giardino sul

retro dell'immobile.

L'unità è sita in via Parolara n. 37 a Castelbelforte (MN), ed è accessibile mediante cancello carraio e pedonale comune e passaggio comune (Particella 253).

La nuda proprietà del giardino per la quota di 1/1 è del soggetto esecutato, Signor **** Omissis ****.

L'unità è soggetta a usufrutto del signor **** Omissis **** padre del soggetto esecutato per la quota di 1/1.

La recinzione esterna verso le proprietà confinanti è realizzata con muretto in cemento con sovrastante rete metallica. La recinzione su via Parolara è costituita da muro di recinzione in cemento armato con soprastante recinzione in metallo, altezza totale circa 2,00 m.

Il grande giardino circondante la villetta e l'area cortiva è dotato di impianto di illuminazione e irrigazione. Il giardino a confine con il passaggio comune e l'area asfaltata è dotato di cordolo in cemento.

Il parco è piantumato con numerose piante e aiuole con fiori.

La pavimentazione dei camminamenti esterni e dei marciapiedi e dell'area piscina è in lastre di marmo.

Il sottoscritto C.T.U. ha richiesto il certificato di destinazione urbanistica dell'area oggetto della perizia al Comune di Castelbelforte (MN).(Vedasi Lotto 2 Allegato 13)

Per meglio comprendere vedere repertorio fotografico. (vedasi Lotto 1 Allegato 4)

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37, PIANO TERRA

Ad oggi la villa è occupata dal soggetto esecutato, Signor **** Omissis **** proprietario della nuda proprietà per la quota di 1/1, con la sua compagna e dal padre Signor **** Omissis **** usufruttuario per la quota di 1/1 delle unità oggetto dell'esecuzione e dalla sua famiglia.

Alla data del sopralluogo la piscina e i locali di servizio sono occupati dal soggetto esecutato e dalla sua famiglia.

Il locale ex cabina elettrica è alla data del sopralluogo libera.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37, PIANO TERRA

Ad oggi il garage è occupata dal soggetto esecutato, Signor **** Omissis **** proprietario della quota di 1/1 della nuda proprietà dell'unità e dal padre Signor **** Omissis **** usufruttuario per la quota di 1/1 dell'unità oggetto dell'esecuzione e dalla loro famiglia.

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37,
PIANO TERRA**

Ad oggi il giardino della la villa è occupata dal soggetto esecutato, Signor **** Omissis **** con la sua compagna e dal padre Signor **** Omissis **** usufruttuario per la quota di 1/1 delle unità oggetto dell'esecuzione e dalla sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37,
PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/06/1980 al 09/07/2003	**** Omissis ****	Atto di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Agostino Ribolzi	26/06/1980	4116	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Castiglione delle Stiviere (MN)	19/07/1980	5871	4349
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/07/2003 al 21/04/2005	**** Omissis ****	Ricongiungimento usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/07/2003	182056	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 21/04/2005 al 11/06/2007	**** Omissis ****	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Daniele Molinari	21/04/2005	64690	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova (MN)	03/05/2005	6368	3919
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/06/2007 al 27/05/2009	**** Omissis ****	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Daniele Molinari	11/06/2007	68676	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova (MN)	04/07/2007	11436	6321
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/05/2009 al 27/12/2017	**** Omissis ****	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Daniele Molinari	27/05/2009	70968	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova (MN)	15/06/2009	7350	4175
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/06/1980 al 09/07/2003	**** Omissis ****	Atto di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Agostino Ribolzi	26/06/1980	4116	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Castiglione delle Stiviere (MN)	19/07/1980	5871	4349
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/07/2003 al 21/04/2005	**** Omissis ****	Ricongiungimento usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/07/2003	182056	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/04/2005	**** Omissis	Atto di Donazione			

al 11/06/2007	****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Daniele Molinari	21/04/2005	64690	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova (MN)	03/05/2005	6368	3919
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/06/2007 al 27/05/2009	**** Omissis ****	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Daniele Molinari	11/06/2007	68676	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova (MN)	04/07/2007	11436	6321
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/05/2009 al 27/12/2017	**** Omissis ****	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Daniele Molinari	27/05/2009	70968	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova (MN)	15/06/2009	7350	4175
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/06/1980 al 09/07/2003	**** Omissis ****	Atto di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Agostino Ribolzi	26/06/1980	4116	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Castiglione delle Stiviere (MN)	19/07/1980	5871	4349
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/07/2003 al 21/04/2005	**** Omissis ****	Ricongiungimento usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/07/2003	182056	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/04/2005	**** Omissis	Atto di Donazione			

al 11/06/2007	****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Daniele Molinari	21/04/2005	64690	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova (MN)	03/05/2005	6368	3919
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/06/2007 al 27/05/2009	**** Omissis ****	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Daniele Molinari	11/06/2007	68676	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova (MN)	04/07/2007	11436	6321
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/05/2009 al 27/12/2017	**** Omissis ****	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Daniele Molinari	27/05/2009	70968	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova (MN)	15/06/2009	7350	4175
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Mantova aggiornate al 19/12/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia volontaria

Iscritto a Mantova il 18/07/2011

Reg. gen. 9166 - Reg. part. 1766

Importo: € 250.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Dott. Notaio Lubrano Di Ricco

Data: 14/07/2011

N° repertorio: 53580

Note: Il signor **** Omissis **** è debitore ipotecario per il diritto di usufrutto mentre il signor **** Omissis **** è debitore per il diritto per la nuda proprietà. L'ipoteca colpisce i beni siti a Castelbelforte Via Parolara n. 37 individuati al Foglio 20 Particella 118 graffata con Particella 131 e 132 (ex cabina elettrica). (Vedasi Lotto 1 Allegato 8)

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Tribunale di Milano il 30/11/2016

Reg. gen. 12926 - Reg. part. 2078

Importo: € 35.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 27.672,00

Note: A carico del Signor **** Omissis **** soggetto esecutato, proprietario della nuda proprietà del bene oggetto della perizia esiste ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano del 04/03/2016 n. rep.7159 iscrizione n 12926/2078 del 30/11/2016, posta a carico dei beni individuati al Fg. 20 Particella 118,133,15,70,71. (Vedasi Lotto 1 Allegato 8)

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 11/05/2017

Reg. gen. 5809 - Reg. part. 3724

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento colpisce le unità Fg. 20 Particella 118,131,132,133,15,70,71.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Mantova aggiornate al 19/12/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di mutuo

Iscritto a Mantova il 18/07/2011

Reg. gen. 9166 - Reg. part. 1766

Importo: € 250.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Dott. Notaio Lubrano Di Ricco

Data: 14/07/2011

N° repertorio: 53580

Note: Il signor **** Omissis **** è debitore ipotecario per il diritto di usufrutto mentre il signor **** Omissis **** è debitore per il diritto per la nuda proprietà. L'ipoteca colpisce i beni siti a Castelbelforte Via Parolara n. 37 individuati al Foglio 20 Particella 118 graffata con Particella 131 e 132. (Vedasi Lotto 1 Allegato 8)

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Tribunale di Milano il 30/11/2016

Reg. gen. 12926 - Reg. part. 2078

Importo: € 35.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 27.672,00

Note: A carico del Signor **** Omissis **** soggetto esecutato, proprietario della nuda proprietà del bene oggetto della perizia esiste ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano del 04/03/2016 n.rep.7159 sopra i beni individuati al Fg. 20 Particella 118,133,15,70,71.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 11/05/2017

Reg. gen. 5809 - Reg. part. 3724

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento colpisce i beni individuati al Fg. 20 Particella 118,131,132,133,15,70,71.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Mantova aggiornate al 19/12/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Tribunale di Milano il 30/11/2016

Reg. gen. 12926 - Reg. part. 2078

Importo: € 35.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 27.672,00

Note: A carico del Signor **** Omissis **** soggetto esecutato, proprietario della nuda proprietà del bene oggetto della perizia esiste ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano del 04/03/2016 n. rep.7159 iscrizione n 12926/2078 del 30/11/2016, posta a carico dei beni individuati al Fg. 20 Particella 118,133,15,70,71. (Vedasi Lotto 1 Allegato 8)

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 11/05/2017

Reg. gen. 5809 - Reg. part. 3724

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

Contro **** Omissis ****

Note: I pignoramento colpisce i beni individuati al Fg. 20 Particella 118,131,132,133,15,70,71.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37, PIANO TERRA

L'unità residenziale, la piscina, i locali di servizio alla stessa e ex cabina elettrica oggetto dell'esecuzione sono individuati dal P.G.T. vigente del Comune di Castelbelforte (MN) in parte in "Ambito Agricolo " zona E2 - Zona Rurale di Rispetto a norma art. 17 delle N.T.A. Piano delle Regole del P.G.T., e in parte "Tessuto Urbano consolidato prevalentemente produttivo" zona D2 P.L. di progetto - Zona Produttiva a norma art. 16 delle N.T.A. Piano delle Regole del P.G.T.. (Vedasi Lotto 1 Allegato 9)

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37,
PIANO TERRA**

L'unità garage oggetto dell'esecuzione è individuate dal P.G.T. vigente del Comune di Castelbelforte (MN) in "Tessuto Urbano consolidato prevalentemente produttivo" zona D2 P.L. di progetto - Zona Produttiva a norma art. 16 delle N.T.A. Piano delle Regole del P.G.T..

(Vedasi Lotto 1 Allegato 9)

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37,
PIANO TERRA**

Il parco di servizio alla residenza oggetto dell'esecuzione è individuate dal P.G.T. vigente del Comune di Castelbelforte (MN) in parte in "Ambito Agricolo " zona E2 - Zona Rurale di Rispetto a norma art. 17 delle N.T.A. Piano delle Regole del P.G.T., e in parte "Tessuto Urbano consolidato prevalentemente produttivo" zona D2 P.L. di progetto - Zona Produttiva a norma art. 16 delle N.T.A. Piano delle Regole del P.G.T..

(Vedasi Lotto 1 Allegato 9)

REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37,
PIANO TERRA**

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.

L'unità residenziale è stata oggetto di domanda di permesso di costruire per nuova costruzione presentata dal signor **** Omissis **** al Comune di Castelbelforte (MN) il 28/04/1976 Prot. 902 e autorizzata con Licenza di costruzione n.355/1976 del 06/07/1976.

Per al stessa veniva presentata dal signor **** Omissis ****, al Comune di Castelbelforte (MN) il 09/11/1978 Prot. 2483 domanda di fine lavori e richiesta di agibilità. Dalla ricerca presso archivio comune di Castelbelforte non risulta rilascio certificato di agibilità.

Il giorno 26/04/2006 viene presentato progetto di nuova costruzione piscina privata e ripostiglio spogliatoio dal signor **** Omissis ****, con Prot. 3632 del 26/04/2006. Dalla ricerca presso archivio comune di Castelbelforte non risulta depositata comunicazione fine lavori.

Nella stessa data 26/04/2006 veniva presentata dal signor **** Omissis ****, con Prot.3659, richiesta di realizzazione di impianto fognario a dispersione sul terreno mediante sub-irrigazione.

Dalla ricerca emerge che l'ASL ha rilasciato parere favorevole, per la realizzazione scarico, in data 06/06/2006 Prot. 47672, mentre ARPA ha richiesto un'integrazione alla domanda di autorizzazione allo scarico come da comunicazione Prot. 5000 del 01/06/2006. A seguito di tale richiesta il Comune invia richiesta di integrazione pratica Prot. n. 504. L'integrazione alla richiesta e l'autorizzazione non è stata trovata nell'archivio comunale.

Il giorno 08/01/2009 viene presentata domanda DIA di ristrutturazione della recinzione esistente dal Signor **** Omissis **** Prot. 104, integrata con comunicazione di completamento pratica del 06/02/2009 Prot. 1006, con allegata concessione della Provincia di Mantova.

Dalla ricerca presso l'archivio comunale non emerge la comunicazione di fine lavori. (Vedasi Lotto 1 Allegato 6)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In seguito ad attenta analisi della documentazione rilasciata dall'ufficio tecnico del Comune di Castelbelforte (MN) e dai sopralluoghi effettuati, è emerso come la planimetria dell'abitazione oggetto dell'esecuzione NON sia conforme a quanto realizzato.

Nello specifico nella pratica edilizia depositata presso Comune di Castelbelforte (MN) Prot.902 del 28/04/1976, la planimetria dell'abitazione autorizzata rappresenta una forma dell'immobile, nel locale soggiorno, diversa da quella esistente. Inoltre la finestra della camera da letto matrimoniale è attualmente realizzata nella parete opposta e il locale centrale termica è attualmente più grande, dotato di tre finestre e non è collegato internamente all'abitazione.

Inoltre nel progetto di nuova costruzione piscina privata e ripostiglio spogliatoio di servizio presentato il 26/04/2006 dal signor **** Omissis ****, con Prot. 3632 del 26/04/2006, non è conforme a quanto realizzato.

Nello specifico sono stati realizzati 4 locali e non due locali spogliatoio e un ripostiglio come in autorizzazione. Attualmente esiste un locale ripostiglio di 9,30 mq circa, un secondo locale utilizzato come ripostiglio di 9,00 mq circa, un locale bagno di 5,30 mq circa e un locale impianto piscina di 6,00 mq circa. Tutti sono dotati solo di porta di accesso con sopraluca. (Vedasi Lotto 1 Allegato 6)

Da indicazioni assunte presso Ufficio Tecnico del Comune di Castelbelforte(MN), con tecnico responsabile dell'ufficio, lo scrivente C.T.U. può dichiarare che l'abitazione è attualmente difforme e sanabile.

Per quanto concerne il progetto della piscina attualmente difforme è sanabile.

Per la pratica inerente il progetto del nuovo impianto di scarico della piscina non è stato ultimato in quanto è necessaria l'integrazione all'autorizzazione ARPA. Il tecnico comunale dichiara che il progetto di sub-irrigazione presentato non è autorizzabile in quanto l'altezza di falda esistente è più bassa di quella prevista da normativa. Per tale motivo il progetto presentato non è conforme e non è sanabile.

Si dovrà provvedere alla presentazione di un nuovo progetto alla Provincia di Mantova, organo competente, per la realizzazione di un nuovo impianto di sub-irrigazione o fito depurazione per lo scarico dei servizi dell'abitazione e un nuovo impianto per lo scarico dell'acqua della piscina.

Il progetto della ristrutturazione della recinzione presentato con Prot. 104 il 08/01/2009, non è conforme al progetto autorizzato. Dal colloquio intercorso con tecnico comunale la recinzione realizzata è difforme e sanabile.

Si possono approssimativamente quantificare i costi necessari per la presentazione della domanda di accertamento di conformità urbanistica dell'unità abitazione e della piscina, oggetto dell'esecuzione, secondo art. 37 del D.P.R. n.380 del 2001, in 4500,00 € circa, e nello specifico:

- pratica di sanatoria € 2500,00 circa;
- Sanzione minima pecuniaria - Ex art.37 T.U. edilizia del D.P.R. n.380 del 2001 - di 2000,00 € circa.

I costi stimati necessari per la presentazione della domanda di accertamento di conformità urbanistica della recinzione, oggetto dell'esecuzione, secondo art. 37 del D.P.R. n.380 del 2001, in 3500,00 € circa, e nello specifico:

- pratica di sanatoria € 2500,00 circa;
- Sanzione minima pecuniaria - Ex art.37 T.U. edilizia del D.P.R. n.380 del 2001 - di 1000,00 € circa.

Per il progetto da presentare alla Provincia di Mantova dell'impianto di sub-irrigazione o di fito depurazione da realizzare si ipotizza un costo di 5000,00 €.

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37,
PIANO TERRA**

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 non risulta agibile.

L'unità garage è stata oggetto di domanda di permesso di costruire per nuova costruzione capannone prefabbricato presentata dal signor **** Omissis ****, al Comune di Castelbelforte (MN) il 01/08/1965 e autorizzata con licenza di costruzione n.138/1975 del 25/08/1965.

Per la stessa veniva presentata dal signor **** Omissis ****, al Comune di Castelbelforte (MN) il 10/10/1965 domanda di fine lavori e richiesta di agibilità. Dalla ricerca presso archivio comune di Castelbelforte risulta rilascio certificato di agibilità il 29/10/1965. Il certificato di abitabilità non è stato reperito dall'ufficio tecnico di Castelbelforte. (vedasi Lotto 1 Allegato 6)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In seguito ad attenta analisi della documentazione rilasciata dall'ufficio tecnico del Comune di Castelbelforte (MN) e dai sopralluoghi effettuati, è emerso come la planimetria del garage oggetto dell'esecuzione NON sia conforme a quanto realizzato.

Nella pratica edilizia depositata presso Comune di Castelbelforte (MN) Prot.1547 del 01/08/1965, per la realizzazione di un capannone prefabbricato con destinazione stalla e autorizzato con licenza di costruzione n.138/1975 del 25/08/1965 la planimetria viene rappresentata in modo differente da quella esistente.

Nello specifico il capannone era completamente aperto e sprovvisto delle murature di chiusura attualmente esistenti sui tre lati.

Inoltre non è mai stata presentata la domanda e il progetto per il cambio d'uso del locale stalla in locale garage.

(Vedasi Lotto 1 Allegato 6)

Da indicazioni assunte presso Ufficio Tecnico del Comune di Castelbelforte(MN), dal tecnico Ufficio tecnico, si è constatato che per il locale garage oggetto dell'esecuzione non è mai stata presentata domanda di cambio d'uso. Da parere del tecnico responsabile del Comune di Castelbelforte il locale garage è difforme e sanabile, ed è possibile presentare progetto di cambio d'uso.

Lo scrivente C.T.U. a seguito dell'incontro con il tecnico comunale, può dichiarare che è possibile presentare domanda di accertamento di conformità urbanistica dell'unità oggetto dell'esecuzione, secondo art. 37 del D.P.R. n.380 del 2001, in quanto l'immobile esistente non è conforme a quanto autorizzato.

Nello specifico si possono quantificare circa i costi per pratica di sanatoria come segue:

- progetto di sanatoria e cambio d'uso del locale stalla;
- pagamento oblazione sanzione in misura del doppio;

Totale costo: 5.000,00 €

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37,
PIANO TERRA**

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.

Il giardino di servizio all'unità residenziale è stata oggetto di domanda di permesso di costruire per nuova costruzione presentata dal signor **** Omissis ****, al Comune di Castelbelforte (MN) il 20/04/1976 Prot. 902 e autorizzata con Licenza di costruzione n.355/1976 del 06/07/1976.

Per al stessa veniva presentata dal signor **** Omissis ****, al Comune di Castelbelforte (MN) il 09/11/1978 Prot. 2483 domanda di fine lavori e richiesta di agibilità. Dalla ricerca presso archivio comune di Castelbelforte non risulta rilascio certificato di agibilità.

Il giorno 26/04/2006 viene presentato progetto di nuova costruzione piscina privata e ripostiglio spogliatoio dal signor **** Omissis ****, con Prot. 3632 del 26/04/2006. Dalla ricerca presso archivio comune di Castelbelforte non risulta depositata comunicazione fine lavori.

Nella stessa data 26/04/2006 veniva presentata dal signor **** Omissis ****, con Prot.3659, richiesta di realizzazione di impianto fognario a dispersione sul terreno mediante sub-irrigazione.

Dalla ricerca emerge che l'ASL ha rilasciato parere favorevole, per la realizzazione scarico, in data 06/06/2006 Prot. 47672, mentre ARPA ha richiesto un'integrazione alla domanda di autorizzazione

allo scarico come da comunicazione Prot. 5000 del 01/06/2006. A seguito di tale richiesta il Comune invia richiesta di integrazione pratica Prot. n. 504. L'integrazione alla richiesta e l'autorizzazione non è stata trovata nell'archivio comunale.

Il giorno 08/01/2009 viene presentata domanda DIA di ristrutturazione della recinzione esistente dal Signor **** Omissis **** Prot. 104, integrata con comunicazione di completamento pratica del 06/02/2009 Prot. 1006, con allegata concessione della Provincia di Mantova.

Dalla ricerca presso l'archivio comunale non emerge la comunicazione di fine lavori. (Vedasi Lotto 1 Allegato 6)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In seguito ad attenta analisi della documentazione rilasciata dall'ufficio tecnico del Comune di Castelbelforte (MN) e dai sopralluoghi effettuati, è emerso come il giardino oggetto dell'esecuzione di servizio alla villa rappresentato nelle autorizzazioni rilasciate sia conforme a quanto presente allo stato attuale.

(Vedasi Lotto 1 Allegato 6)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono oneri e vincoli condominiali.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono oneri e vincoli condominiali.

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37,
PIANO TERRA**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono oneri e vincoli condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra

DESCRIZIONE

Il bene oggetto dell'esecuzione è individuato al N.C.E.U. di Mantova nel Comune di Castelbelforte al Foglio 20 Particella 118, è costituito da un grande locale magazzino indipendente con area cortiva antistante e area giardino circondante.

L'unità è di proprietà del Signore **** Omissis **** per la quota di 1/1 della nuda proprietà e del signor **** Omissis **** per la quota di 1/1 dell'usufrutto.

L'unità magazzino è accessibile dall'ingresso carraio comune posto su Via Parolara n. 37 a Castelbelforte (MN) mediante strada di ingresso comune (Particella 253).

Il sottoscritto C.T.U. in data 30 Agosto 2017, procedeva all'invio della lettera racc. A./R. al soggetto esecutato, Signore **** Omissis **** per la fissazione del sopralluogo presso i beni oggetto dell'esecuzione.

Il relativo avviso di sopralluogo veniva restituito allo scrivente Architetto il giorno 06 Settembre 2017, firmato dal soggetto esecutato.

(vedasi Lotto 2 Allegato 11)

Il giorno 12 Settembre 2017 ore 15,00, data stabilita per il sopralluogo, il sottoscritto C.T.U., alla presenza del custode nominato, si recava nel Comune di Castelbelforte (MN), in Via Parolara n. 37, presso l'immobile da ispezionare, per l'accesso.

Il C.T.U. nella stessa occasione non poteva effettuare il sopralluogo dei beni in quanto il soggetto esecutato non si presentava.

A seguito di telefonata intercorsa con il soggetto esecutato il sottoscritto C.T.U. poteva effettuare un primo accesso presso i beni pignorati in data 11 Ottobre ore 14,00 alla presenza del Signor **** Omissis **** padre del soggetto esecutato. Nella stessa data, a seguito della complessità del rilievo e della grandezza delle unità oggetto del pignoramento, veniva fissato un secondo sopralluogo per il giorno 03 Novembre alle ore 14,00.

Il giorno 22/08/2017 il sottoscritto CTU faceva richiesta allo Studio Notaio Dott. Daniele Molinari

di Mantova (MN) della copia dell'atto di donazione dei beni oggetto dell'esecuzione, in quanto non fornita dal soggetto esecutato durante il sopralluogo.

La copia dell'atto di donazione veniva fornita al CTU il giorno 25/08/2017 brevi mano. (vedasi Lotto 2 Allegato 5)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Il signor **** Omissis **** ad oggi non risulta sposato come da certificato di stato libero rilasciato dal Comune di Castelbelforte (MN) il 30/11/2017. (vedasi Lotto 1 Allegato 7)

L'unità ex cabina elettrica oggetto dell'esecuzione immobiliare individuata al Fg. 20 Particella 132 è pervenuta al signor **** Omissis *** soggetto esecutato, da atto di donazione del Dott. Notaio Daniele Molinari Rep. 70968 del 27/05/2009 registrato a Mantova il 15/06/2009 n. Racc. 5401 e trascritto a Mantova il 15/06/2009 al R.G.7350 e R.P. 4175. (vedasi Lotto 1 Allegato 5)

CONFINI

Il magazzino è individuato nel Comune di Castelbelforte (MN) al Foglio 20 Particella 118 e confina a Nord-Est con la pubblica via Parolara, a Sud-Est confina con area ingresso comune Particella 253, a Sud-Ovest con altra unità stessa proprietà Particella 131 e a Nord-Ovest confina con canale

irrigazione.

(vedasi Lotto 2 Allegati n. 2 e 3)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	1028,00 mq	1065,00 mq	1,00	1065,00 mq	8,10 m	Terra
Locale di deposito	86,00 mq	96,00 mq	1,00	96,00 mq	3,10 m	Terra
Magazzino	313,00 mq	385,00 mq	1,00	385,00 mq	4,70 m	Terra
Magazzino	438,00 mq	465,00 mq	1,00	465,00 mq	7,90 m	Terra
Ufficio	32,00 mq	38,00 mq	1,00	38,00 mq	2,85 m	Terra
Ripostiglio	22,00 mq	28,00 mq	1,00	28,00 mq	2,85 m	Terra
Bagni	32,00 mq	38,00 mq	1,00	38,00 mq	2,85 m	Terra
Giardino/cortile	3765,00 mq	3765,00 mq	0,10	376,50 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				2491,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2491,50 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da un ampio magazzino indipendente disposta tutta al piano terra con cortile antistante e laterale e giardino retrostante e laterale.

Il magazzino è posto in Via Parolara n. 37 ed è sito nella zona industriale a Sud-Est del paese di Castelbelforte (MN) a 1 Km circa dal centro del paese dove si trovano i principali servizi quali il comune, la posta, la banca e la farmacia. L'unità è dotata di impianto elettrico e di illuminazione.

L'accesso all'unità avviene mediante il grande cancello carraio e pedonale posto al n. 37 di via Parolara.

Dal cancello mediante percorso comune di ingresso si accede direttamente al magazzino.

Il magazzino ha una superficie netta di 1780,00 mq circa, è dotato di un ufficio di 32 mq circa, da locale bagno uomini di 16,00 mq circa e da locale bagno donne di 16,00 mq circa, da locale deposito di 86 mq circa e da locale ripostiglio di 22 mq circa.

Il magazzino è provvisto di ampia area cortiva antistante e laterale di 1865 mq circa e giardino retrostante e laterale di 1900 mq circa.

(vedasi Lotto 2 Allegato n.3 e 4)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/06/1980 al 20/03/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 118 Categoria D8 CI.U Rendita € 19,08 Piano Terra Graffato Particella 131 e 132
Dal 20/03/1992 al 08/05/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 118 Categoria D8 Rendita € 18.486,52 Piano Terra Graffato particella 131 e 132
Dal 08/05/2000 al 09/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 118 Categoria D8 Rendita € 14.497,46 Piano Terra Graffato Particella 131 e 132
Dal 09/07/2003 al 21/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 118 Categoria D8 Rendita € 14.497,46 Piano Terra Graffato Particella 131 e 132
Dal 21/04/2005 al 11/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 118 Categoria D8 Rendita € 14.497,46 Piano Terra Graffato Particella 131 e 132
Dal 11/06/2007 al 27/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 118 Categoria D8 Rendita € 14.497,46 Piano Terra Graffato Particella 131 e 132
Dal 27/05/2009 al 22/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 118 Categoria D8

		Rendita € 14.497,46 Piano Terra Graffato Particella 131 e 132
Dal 22/12/2017 al 27/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 118 Categoria D7 Rendita € 9.484,00 Piano Terra

I titoli catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	131			D7				9484	Terra	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e dal sopralluogo effettuato, si è potuta riscontrare la NON corrispondenza tra la planimetria catastale agli atti e lo stato attuale dei luoghi.

Esiste corrispondenza tra le unità elencate nell'atto di pignoramento quelle registrate presso Agenzia delle Entrate.

In occasione dei sopralluoghi effettuati alla presenza del signor **** Omissis **** usufruttuario e padre del soggetto esecutato signor **** Omissis **** proprietario delle unità oggetto dell'esecuzione, il sottoscritto C.T.U. ha potuto rilevare come il locale magazzino sia individuato nelle planimetrie depositate presso Agenzia delle Entrate di Mantova Fg. 20 Particella 118 graffato Particella 131 e 132 come macello. Attualmente viene utilizzato come magazzino.

Nello specifico sono state rilevate le seguenti difformità:

- i locali sono tutti destinati a magazzino deposito;
- nella rappresentazione grafica mancano alcune porte interne ed esterne e alcune finestre;
- nella rappresentazione grafica sono riportate pareti/tramezze attualmente non presenti;
- le altezze dei locali interni sono differenti.

Si dichiara che la planimetria catastale non è conforme alla stato attuale dei luoghi.

Dopo un rilievo completo dell'area e delle unità presenti si è studiato un nuovo progetto divisionale delle unità, con la formazione di due lotti 1 e 2 e la creazione di un'area ingresso comune alle stesse. Il progetto veniva inviato e depositato telematicamente per autorizzazione. (vedasi Lotto 1 Allegato 10)

Nel progetto divisionale si è provveduto all'individuazione di un'area di servizio ai garage (Lotto 1) e alla formazione di un'area di ingresso comune (Particella 253).

Pertanto, il sottoscritto C.T.U., in data 1 Dicembre 2017, Prot. 59353/2017, e ha provveduto, presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Mantova - Territorio - Servizi Catastali, con modello PREGEO, alla predisposizione del frazionamento e tipo mappale per l'aggiornamento della mappa, con la rappresentazione delle unità mancanti e con la suddivisione dell'area come da progetto divisionale. (vedasi Lotto 2 Allegato 12)

In data 22 Dicembre 2017 Prot. MN0062569 il sottoscritto ha provveduto, presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Mantova - Territorio - Servizi Catastali, con modello DOCFA, all'aggiornamento delle planimetrie catastali.

Ad oggi l'unità immobiliare viene individuata come segue:

Catasto fabbricati Comune di Castelbelforte (MN) al Fg. 20 Part. 118 - Cat. D/7 - Rendita 9484,00 - piano T.

(vedasi Lotto 2 - Allegato 2-3)

PRECISAZIONI

Ad oggi il magazzino (Particella 118) è occupata dai beni del soggetto esecutato, Signor **** Omissis **** proprietario dell'unità e dal padre Signor **** Omissis ****, usufruttuario dell'unità.

L'immobile viene individuata al Catasto fabbricati nel Comune di Castelbelforte (MN) al Fg. 20 Part. 118 - Cat. D/7- Rendita 9484,00 € - piano T.

(vedasi Lotto 2 Allegato 2-3)

PATTI

Ad oggi il magazzino (Particella 118) è occupata dai beni del soggetto esecutato, Signor **** Omissis **** proprietario dell'unità e dal padre Signor **** Omissis ****, usufruttuario dell'unità.

L'immobile viene individuata al Catasto fabbricati nel Comune di Castelbelforte (MN) al Fg. 20 Part. 118 - Cat. D/7- Rendita 9484,00 € - piano T.
(vedasi Lotto 2 Allegato 2-3)

STATO CONSERVATIVO

Ad oggi il magazzino, oggetto dell'esecuzione, si presenta in buone condizione di manutenzione e conservazione.
(vedasi Lotto 2 Allegato 4)

PARTI COMUNI

Ad oggi il magazzino oggetto dell'esecuzione, risulta occupata dal soggetto esecutato e dalla sua famiglia.
L'unità magazzino è accessibile mediante ingresso comune e passaggio comune individuato al Foglio 20 Mappale 253. L'unità sono site in via Parolara n. 37 a Castelbelforte .
(Vedasi Lotto 2 Allegato 3)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da un grande magazzino indipendente disposto tutto al piano terra con cortile antistante e laterale e giardino retrostante e laterale.
L'unità è site in via Parolara n. 37 a Castelbelforte (MN), ed è accessibile mediante cancello carraio e pedonale e strada di ingresso comune Particella 253.
L'unità è di proprietà esclusiva del soggetto esecutato, Signor **** Omissis **** per la quota di 1/1

della nuda proprietà. L'unità è soggetta a usufrutto per la quota di 1/1 del signor **** Omissis **** padre del soggetto esecutato.

Il locale magazzino è composto da un grande locale unico di 1025 mq circa, da due locali più piccoli di 440 mq circa totali e da 4 locali di 310 mq circa totali. Inoltre esiste un locale e deposito di 85,00 mq circa e un locale ufficio di 32,00 mq circa e da un locale bagno uomini di 16,00 mq e da un bagno donne di 16,00 mq circa e da un locale ripostiglio di 22 mq circa.

I locali sono tutti pavimentati con battuto in cemento. Il locale ex macello di 190,00 mq circa con portone d'accesso verso cortile laterale esterno è dotato di grandi strutture in metallo a soffitto usate in passato per macellazione. I locali celle e anticelle di 310,00 mq circa sono dotati anch'essi di strutture metalliche a parete a soffitto usate in passato per la macellazione. I locali cella sono dotati di pareti e porte isolate.

La copertura del magazzino è stata completamente ristrutturata, isolata e colorata di colore azzurro. Esternamente in capannone ha un'area di manovra davanti e laterale pavimentata in battuto di cemento di 1680,00 mq circa e un giardino retrostante e laterale di 1900,00 mq circa.

La struttura del magazzino è di tipo prefabbricato con pilastri e travi in cemento armato con fondazioni in calcestruzzo armato.

I muri in elevazione sono realizzati in blocco tipo "Prismo" di cemento, sp. 25 cm.

La copertura dell'edificio di tipo a volta a due campate con struttura portante in laterizio e cemento armato e soprastanti lastre tipo "Eternit" di copertura. Il tetto esterno è stato bonificato e isolato con isolante a spruzzo e colorato di blu. Internamente il magazzino è dotato di catene in metallo.

Le gronde e i pluviali sono in lamiera zincata preverniciata e scaricano direttamente sul piazzale esterno.

Gli intonaci interni sono al civile.

Il pavimento interno ed esterno è tutto in battuto di cemento. I bagni sono pavimentati con pavimento in gres di colore marrone e sono rivestiti con mattonelle in gres color beige.

Le finestre nel locale magazzino sono in metallo e specchiature in vetro. Nel locale deposito le finestre sono con struttura in cemento e specchiature in vetro. Nel locale ufficio e nei bagni le finestre sono in legno con specchiature in vetro. Le porte interne dell'ufficio e dei locali bagni e ripostiglio sono in legno tamburato con specchiatura in vetro. Le porte dei bagni sono cieche. L'ufficio è dotato di finestra interna verso magazzino in alluminio. I portoni del magazzino sono tutti scorrevoli in metallo con specchiature in vetro. I vecchi locali celle frigo del vecchio macello sono dotati di porte da cella frigorifera.

Il magazzino si presenta in buone condizioni statiche e buone condizioni di manutenzione.

L'impianto elettrico è di tipo esterno e a norma. L'impianto è provvisto di prese ed interruttori e di quadri elettrici.

Il locale ufficio, i bagni e il ripostiglio sono dotati di impianto elettrico esterno a norma. Il capannone è illuminato con neon di tipo da esterni.

I locali magazzino ex celle frigorifere sono dotate di solaio di copertura in laterocemento h. 4,50 m circa e di murature più spesse dei locali. Inoltre sono provviste delle strutture interne a tetto in travi di metallo del ex macello necessarie per lo stoccaggio animali nelle celle frigo.

Al momento del sopralluogo il magazzino è occupato con i beni mobili del soggetto esecutato signore **** Omissis **** e della sua famiglia.

Per meglio comprendere vedere repertorio fotografico. (vedasi Lotto 2 Allegato 4)

STATO DI OCCUPAZIONE

Ad oggi il magazzino è occupata dal soggetto esecutato, Signor **** Omissis **** proprietario della quota di 1/1 della nuda proprietà dell'unità e dal padre Signor **** Omissis **** usufruttuario per la quota di 1/1 dell'unità oggetto dell'esecuzione e dalla loro famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/06/1980 al 09/07/2003	**** Omissis ****	Atto di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Agostino Ribolzi	26/06/1980	4116	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Castiglione delle Stiviere (MN)	19/07/1980	5871	4349
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/07/2003	**** Omissis	Ricongiungimento usufrutto			

al 21/04/2005	****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/07/2003	182056	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/04/2005 al 11/06/2007	**** Omissis ****	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Daniele Molinari	21/04/2005	64690	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova (MN)	03/05/2005	6368	3919
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/06/2007 al 27/05/2009	**** Omissis ****	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Daniele Molinari	11/06/2007	68676	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova (MN)	04/07/2007	11436	6321
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/05/2009 al 27/12/2017	**** Omissis ****	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott.	27/05/2009	70968	

		Daniele Molinari			
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Mantova (MN)	15/06/2009	7350	4175
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Mantova aggiornate al 19/12/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia volontaria

Iscritto a Mantova il 18/07/2011

Reg. gen. 9166 - Reg. part. 1766

Importo: € 250.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Dott. Notaio Lubrano Di Ricco

Data: 14/07/2011

N° repertorio: 53580

Note: Il signor **** Omissis **** è debitore ipotecario per il diritto di usufrutto. L'ipoteca

colpisce i beni siti a Castelbelforte Via Parolara n. 37 individuati al Foglio 20 Particella 118 graffata con Particella 131 e 132.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Tribunale di Milano il 04/03/2016

Reg. gen. 7159 - Reg. part. 0

Importo: € 35.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 27.672,00

Note: A carico del Signor **** Omissis **** soggetto esecutato, proprietario della nuda proprietà del bene oggetto della perizia esiste ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano del 04/03/2016 n.rep.7159 sopra i beni individuati al Fg. 20 Particella 118,133,15,70,71.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 11/05/2017

Reg. gen. 5809 - Reg. part. 3724

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

Contro **** Omissis ****

Note: Il pignoramento colpisce i beni individuati nel Comune di Castelbelforte al Fg. 20 Particella 118,131,132,133,15,70,71.

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità magazzino oggetto dell'esecuzione è individuate dal P.G.T. vigente del Comune di Castelbelforte (MN) in "Tessuto Urbano consolidato prevalentemente produttivo" zona D2 P.L. di progetto - Zona Produttiva a norma art. 16 delle N.T.A. Piano delle Regole del P.G.T..

(Vedasi Lotto 2 Allegato 9)

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 non risulta agibile.

L'unità magazzino è stata oggetto di domanda di permesso di costruire per nuova costruzione di capannone prefabbricato ad uso macello presentata i signori **** Omissis ****, al Comune di Castelbelforte (MN) il 16/11/1963 Prot. 2282 e autorizzata con licenza di costruzione n.79/1964 del 3/10/1964.

Per la stessa veniva presentata i signori **** Omissis ****, al Comune di Castelbelforte (MN) il 17/11/1964 domanda di fine lavori e richiesta di agibilità. Dalla ricerca presso archivio comune di Castelbelforte risulta rilascio certificato di agibilità n. 79 il 18/08/1965.

Il 23/10/1972 con Prot. 2596 viene depositata dai signori **** Omissis **** domanda di nuova costruzione locale tripperia presso il capannone sito a Castelbelforte in via Parolara n. 37. Per la stessa viene rilasciata dal Comune di Castelbelforte autorizzazione n. 217 del 16/12/1972. Dalla ricerca presso archivio comune di Castelbelforte non risulta depositata comunicazione fine lavori e domanda certificato di agibilità.

In data 12/05/1978 Prot. 922 i signori **** Omissis **** domanda di ristrutturazione impianto locali di macellazione autorizzata con licenza di costruzione n.922/1978 del 29/03/1978. Dalla ricerca presso archivio comune di Castelbelforte non risulta depositata integrazione alla richiesta di integrazione del comune e comunicazione di fine lavori e domanda certificato di agibilità.

Il giorno 08/01/2009 viene presentata domanda DIA di ristrutturazione della recinzione esistente dal Signor **** Omissis **** Prot. 104, integrata con comunicazione di completamento pratica del 06/02/2009 Prot. 1006, con allegata concessione della Provincia di Mantova.

Dalla ricerca presso l'archivio comunale non emerge la comunicazione di fine lavori.

(vedasi Lotto 2 Allegato 6)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In seguito ad attenta analisi della documentazione rilasciata dall'ufficio tecnico del Comune di Castelbelforte (MN) e dai sopralluoghi effettuati, è emerso come la planimetria del magazzino oggetto dell'esecuzione NON sia conforme a quanto realizzato.

Nella pratica edilizia di ristrutturazione del locale macellazione depositata presso Comune di

Castelbelforte (MN) Prot.922 del 12/05/1978 e autorizzato con licenza di costruzione n.922/1978 del 29/03/1978 le planimetrie del locale macello sono rappresentate in modo difforme da quella esistente. Inoltre manca la domanda e il progetto per il cambio d'uso dei locali di macellazione in locali magazzino.

Nello specifico:

- nel magazzino era presente un locale spedizione attualmente non presente;
- era rappresentata una sala compressori e e sala sfascio attualmente non presenti;
- la forma del locale tripperia e pelli era diverso da quello esistente;
- il locale attualmente ufficio era un locale mensa;
- il locale tripperia autorizzato dal comune con n. 217 del 16/12/1972 è difforme dal locale deposito esistente;
- manca il cambio d'uso di tutti i locali da locali macellazione in magazzino.

(Vedasi Lotto 2 Allegato 6)

Da indicazioni assunte presso Ufficio Tecnico del Comune di Castelbelforte(MN), dal tecnico Ufficio tecnico, si è constatato che per il magazzino oggetto dell'esecuzione non è mai stata presentata domanda da impatto paesistico per la ristrutturazione della copertura e successiva colorazione azzurra. Da parere del tecnico responsabile del Comune di Castelbelforte la coloritura della copertura azzurra esistente non è conforme alla normativa in vigore del Comune di Castelbelforte. Pertanto la coloritura azzurra del magazzino non è sanabile e da modificare con colore simile alla "terra". Costo ipotetico stimato per la coloritura della copertura del capannone 40.000,00 mq.

Inoltre non è mai stata presentata domanda di cambio d'uso dei locali da macello a magazzino.

Lo scrivente C.T.U. a seguito dell'incontro con il tecnico comunale, può dichiarare che è possibile presentare domanda di accertamento di conformità urbanistica dell'unità oggetto dell'esecuzione, secondo art. 37 del D.P.R. n.380 del 2001, in quanto l'immobile esistente non è conforme a quanto autorizzato.

Nello specifico si possono ipotizzare i costi per pratica di sanatoria come segue:

- progetto di sanatoria e cambio d'uso del locale magazzino;
- pagamento oblazione sanzione in misura del doppio;

Totale costo: 25.000,00 €

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono oneri e vincoli condominiali.

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.

Nella valutazione del Lotto 1 si è ritenuto più opportuno valutare il giardino della villa come bene indipendente in quanto valutando la villa con i locali di servizio e il terreno come unico bene, la grande superficie del terreno avrebbe inciso notevolmente sulla metratura dell'unità, causando una sovrastima delle unità.

Per tale motivo il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto più opportuno valutare il parco della villa come terreno agricolo.

Nella valutazione del bene Lotto 2 si è tenuto in considerazione il costo ipotetico stabilito per la sanatoria e del ripristino della copertura esistente non sanabile.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra

Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da una villetta indipendente con piscina esterna e locali di servizio alla piscina. All'interno del giardino c'è inoltre una ex cabina elettrica dismessa. Le unità sono tutte di proprietà del Signore _____ per la quota di 1/1 della nuda proprietà e del signor _____ l'usufruttuario per la quota di 1/1. Le unità sono accessibili dall'ingresso pedonale e carraio comune posto in Via Parolara n. 37 a Castelbelforte (MN) mediante strada di ingresso comune (Particella 253).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 133, Categoria A8, Graffato 132

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

Valore di stima del bene: € 330.000,00

Il valore commerciale dell'unità residenziale oggetto dell'esecuzione è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

ubicazione del bene, 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Nella valutazione dell'immobile si è tenuta in considerazione la necessità di presentare un nuovo progetto per lo scarico dell'abitazione e della piscina e per il progetto di sanatoria.

Superficie Lorda Abitazione piano terra: $329,66 \text{ mq} \times 1000 \text{ €/mq} = 329.660,00 \text{ €}$
arrotondato 330.000,00 €

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra

Il bene oggetto dell'esecuzione è individuato al N.C.E.U. di Mantova nel Comune di Castelbelforte al Foglio 20 Particella 131, ed costituito da un ampio locale garage indipendente con area cortiva di manovra. L'unità è di proprietà del Signore **** Omissis **** per la quota di 1/1 della nuda proprietà e del signor **** Omissis **** l'usufruttuario per la quota di 1/1. L'unità garage è accessibile dall'ingresso carraio comune posto su Via Parolara n. 37 a Castelbelforte (MN) mediante strada di ingresso comune (Particella 253).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 131, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 56.000,00

Il valore commerciale dell'unità residenziale oggetto dell'esecuzione è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

ubicazione del bene, 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile

valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Nella valutazione dell'immobile si è tenuta in considerazione la necessità di presentare un nuovo progetto di sanatoria.

Superficie Lorda garage: $372,00 \text{ mq} \times 150 \text{ €/mq} = 55.800,00$ arrotondato a 56.000,00 €

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra

Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da un terreno ad uso parco della villetta indipendente con piscina esterna e locali di servizio alla piscina. All'interno del giardino c'è inoltre una piccola ex cabina elettrica dismessa. Le unità sono tutte di proprietà del Signore

per la quota di 1/1 della nuda proprietà e del signor

l'usufruttuario per la quota di 1/1. Le unità sono accessibile dall'ingresso pedonale e carroio comune posto in Via Parolara n. 37 a Castelbelforte (MN) mediante strada di ingresso comune (Particella 253.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 133, Qualità Giardino

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

Valore di stima del bene: € 82.000,00

Il valore commerciale dell'unità residenziale oggetto dell'esecuzione è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

ubicazione del bene, 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

La valutazione del parco è stata effettuata considerando il parco come un semplice terreno e non come giardino di servizio della villa, in quanto la grande metratura del giardino avrebbe inciso notevolmente sulla valutazione dell'unità residenziale. Per tale motivo il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a stimare il giardino come terreno. Il terreno agricolo nel Comune di Castelbelforte (MN) ha una valutazione di 36000,00 €/Ha e un valore circa di 10000 € alla biolca mantovana (3138 mq circa).

Superficie Lorda terreno: $25528,00 \text{ mq} \times 3,20 \text{ €/mq} = 81.689,60$ € arrotondato 82.000,00 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra	329,66 mq	1.000,00 €/mq	€ 329.660,00	100,00	€ 330.000,00
Bene N° 5 - Garage Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra	372,00 mq	150,00 €/mq	€ 55.800,00	100,00	€ 56.000,00
Bene N° 9 - Terreno Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra	25528,00 mq	3,20 €/mq	€ 81.689,60	100,00	€ 82.000,00
Valore di stima:					€ 468.000,00

Valore di stima: € 468.000,00

Deprezzamento del 4,00 %

Valore finale di stima: € 450.000,00

Nella valutazione degli immobili si è tenuta in considerazione i costi per la pratica di sanatoria dell'abitazione e dei locali servizio alla piscina, stimando il costo in € 4.500,00 circa.

Della pratica per il progetto impianto sub-irrigazione o fito depurazione stimato in 5000,00 € circa.

Della pratica di sanatoria della recinzione esterna in 3500,00 € circa.

Della pratica di sanatoria e cambio d'uso del locale garage stimata in circa 5.000,00 €.

Valore Stima:

Valore Stima unità: 468.000,00 € -

Costo per pratiche sanatoria e oneri: 18.000,00 € =

Totale: 450.000,00 €

LOTTO 2

- **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra

Il bene oggetto dell'esecuzione è individuato al N.C.E.U. di Mantova nel Comune di Castelbelforte al Foglio 20 Particella 118, è costituito da un grande locale magazzino indipendente con area cortiva antistante e area giardino circondante. L'unità è di proprietà del Signore **** Omissis **** per la quota di 1/1 della nuda proprietà e del signor **** Omissis **** per la quota di 1/1 dell'usufrutto. L'unità magazzino è accessibile dall'ingresso carraio comune posto su Via Parolara n. 37 a Castelbelforte (MN) mediante strada di ingresso comune (Particella 253).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 131, Categoria D7

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

Valore di stima del bene: € 374.000,00

Il valore commerciale dell'unità residenziale oggetto dell'esecuzione è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

ubicazione del bene, 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Nella stima si è tenuta in considerazione il costo della sanatoria e del cambio d'uso del magazzino da effettuare e della coloritura della copertura non sanabile.

Superficie Lorda Magazzino: 2491,50 mq x 150 €/mq = 373.725,00 € arrotondato a 374.000,00 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Magazzino Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra	2491,50 mq	150,00 €/mq	€ 373.725,00	100,00	€ 374.000,00

Valore di stima:	€ 374.000,00
------------------	--------------

Valore di stima: € 374.000,00

Deprezzamento del 17,00 %

Valore finale di stima: € 310.000,00

Nella valutazione dell'immobile si è tenuta in considerazione il costo per la pratica di sanatoria e del cambio d'uso del magazzino e coloritura della copertura, stimando il costo come segue:

- coloritura della copertura non a norma e in € 40.000,00 circa.

- pratica di sanatoria € 25.000,00 circa

Valore Stima:

Valore Stima capannone: 374.000,00 € -

Costo per pratica sanatoria e ripristino copertura: 65.000,00 € =

Totale: 309.000,00 € arrotondato a 310.000,00 €

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

I beni oggetto dell'esecuzione sono occupati dal Signor **** Omissis **** proprietario della nuda proprietà dei beni oggetto esecuzione nonché soggetto esecutato e dalla sua famiglia e dal signor **** Omissis **** padre del soggetto esecutato e usufruttuario della unità oggetto dell'esecuzione e dalla sua famiglia.

Le unità oggetto dell'esecuzione sono occupate e arredate con i beni mobili dell'esecutato signor **** Omissis **** e della sua famiglia e del signor **** Omissis **** e dalla sua famiglia.

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.

Porto Mantovano, li 29/12/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Pallavicini Nicola

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 1 - Inquadramento
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 2 - Estratto Mappa e Visure
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 3 - Planimetria Catastale
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 4 - Repertorio Fotografico
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 5 - Copia Atto di Donazione
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 6 - Pratiche Urbanistiche
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 7 - Estratto di stato libero
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 8 - Visura Ipocatastali
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 9 - Estratto PGT e norme comunali
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 10 - Ipotesi divisionale e difformità urbanistica
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 11 - Raccomandate
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 12 - Frazionamento e tipo mappale
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 13 - Certificato Destinazione Urbanistico

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra

Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da una villetta indipendente con piscina esterna e locali di servizio alla piscina. All'interno del giardino c'è inoltre una ex cabina elettrica dismessa. Le unità sono tutte di proprietà del Signore _____ per la quota di 1/1 della nuda proprietà e del signor _____ l'usufruttuario per la quota di 1/1. Le unità sono accessibili dall'ingresso pedonale e carroia comune posto in Via Parolara n. 37 a Castelbelforte (MN) mediante strada di ingresso comune (Particella 253). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 133, Categoria A8, Graffato 132 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'unità residenziale, la piscina, i locali di servizio alla stessa e ex cabina elettrica oggetto dell'esecuzione sono individuati dal P.G.T. vigente del Comune di Castelbelforte (MN) in parte in "Ambito Agricolo " zona E2 - Zona Rurale di Rispetto a norma art. 17 delle N.T.A. Piano delle Regole del P.G.T., e in parte "Tessuto Urbano consolidato prevalentemente produttivo" zona D2 P.L. di progetto - Zona Produttiva a norma art. 16 delle N.T.A. Piano delle Regole del P.G.T.. (Vedasi Lotto 1 Allegato 9)

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra

Il bene oggetto dell'esecuzione è individuato al N.C.E.U. di Mantova nel Comune di Castelbelforte al Foglio 20 Particella 131, ed costituito da un ampio locale garage indipendente con area cortiva di manovra. L'unità è di proprietà del Signore **** Omissis **** per la quota di 1/1 della nuda proprietà e del signor **** Omissis **** l'usufruttuario per la quota di 1/1. L'unità garage è accessibile dall'ingresso carroia comune posto su Via Parolara n. 37 a Castelbelforte (MN) mediante strada di ingresso comune (Particella 253). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 131, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'unità garage oggetto dell'esecuzione è individuate dal P.G.T. vigente del Comune di Castelbelforte (MN) in "Tessuto Urbano consolidato prevalentemente produttivo" zona D2 P.L. di progetto - Zona Produttiva a norma art. 16 delle N.T.A. Piano delle Regole del P.G.T.. (Vedasi Lotto 1 Allegato 9)

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra

Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da un terreno ad uso parco della villetta indipendente con piscina esterna e locali di servizio alla piscina. All'interno del giardino c'è inoltre una piccola ex cabina elettrica dismessa. Le unità sono tutte di proprietà del Signore

per la quota di 1/1 della nuda proprietà e del signor

l'usufruttuario per la quota di 1/1. Le unità sono accessibili dall'ingresso pedonale e carroia comune posto in Via Parolara n. 37 a Castelbelforte (MN) mediante strada di ingresso comune (Particella 253).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 133, Qualità Giardino

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

Destinazione urbanistica: Il parco di servizio alla residenza oggetto dell'esecuzione è

individuate dal P.G.T. vigente del Comune di Castelbelforte (MN) in parte in "Ambito

Agricolo " zona E2 - Zona Rurale di Rispetto a norma art. 17 delle N.T.A. Piano delle

Regole del P.G.T., e in parte "Tessuto Urbano consolidato prevalentemente produttivo" zona

D2 P.L. di progetto - Zona Produttiva a norma art. 16 delle N.T.A. Piano delle Regole del

P.G.T.. (Vedasi Lotto 1 Allegato 9)

Prezzo base d'asta: € 450.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra

Il bene oggetto dell'esecuzione è individuato al N.C.E.U. di Mantova nel Comune di Castelbelforte al Foglio 20 Particella 118, è costituito da un grande locale magazzino indipendente con area cortiva antistante e area giardino circondante. L'unità è di proprietà

del Signore **** Omissis **** per la quota di 1/1 della nuda proprietà e del signor ****

Omissis **** per la quota di 1/1 dell'usufrutto. L'unità magazzino è accessibile

dall'ingresso carroia comune posto su Via Parolara n. 37 a Castelbelforte (MN) mediante

strada di ingresso comune (Particella 253).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 131, Categoria D7

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

Destinazione urbanistica: L'unità magazzino oggetto dell'esecuzione è individuate dal P.G.T.

vigente del Comune di Castelbelforte (MN) in "Tessuto Urbano consolidato

prevalentemente produttivo" zona D2 P.L. di progetto - Zona Produttiva a norma art. 16

delle N.T.A. Piano delle Regole del P.G.T.. (Vedasi Lotto 2 Allegato 9)

Prezzo base d'asta: € 310.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 177/2017 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 450.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 133, Categoria A8, Graffato 132	Superficie	329,66 mq
Stato conservativo:	Ad oggi l'abitazione, oggetto dell'esecuzione, si presenta in buone condizione di manutenzione e conservazione. Il locale piscina, il locale ripostiglio, il locale impianto piscina e il bagno di servizio alla piscina e all'unità residenziale si presentano in buone condizione di manutenzione e conservazione. Il locale ex cabina elettrica, oggetto dell'esecuzione, si presenta in sufficienti condizione di manutenzione e conservazione. (vedasi Lotto 1 Allegato 4)		
Descrizione:	Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da una villetta indipendente con piscina esterna e locali di servizio alla piscina. All'interno del giardino c'è inoltre una ex cabina elettrica dismessa. Le unità sono tutte di proprietà del Signore le per la quota di 1/1 della nuda proprietà e del signor l'usufruttuario per la quota di 1/1. Le unità sono accessibili dall'ingresso pedonale e carroia comune posto in Via Parolara n. 37 a Castelbelforte (MN) mediante strada di ingresso comune (Particella 253).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Ad oggi la villa è occupata dal soggetto esecutato, Signor **** Omissis **** proprietario della nuda proprietà per la quota di 1/1, con la sua compagna e dal padre Signor **** Omissis **** usufruttuario per la quota di 1/1 delle unità oggetto dell'esecuzione e dalla sua famiglia. Alla data del sopralluogo la piscina e i locali di servizio sono occupati dal soggetto esecutato e dalla sua famiglia. Il locale ex cabina elettrica è alla data del sopralluogo libera.		

Bene N° 5 - Garage			
Ubicazione:	Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 131, Categoria C6	Superficie	372,00 mq

Stato conservativo:	Ad oggi il locale garage, oggetto dell'esecuzione, si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione. (vedasi Lotto 1 Allegato 4)
Descrizione:	Il bene oggetto dell'esecuzione è individuato al N.C.E.U. di Mantova nel Comune di Castelbelforte al Foglio 20 Particella 131, ed costituito da un ampio locale garage indipendente con area cortiva di manovra. L'unità è di proprietà del Signore **** Omissis **** per la quota di 1/1 della nuda proprietà e del signor **** Omissis **** l'usufruttuario per la quota di 1/1. L'unità garage è accessibile dall'ingresso carraio comune posto su Via Parolara n. 37 a Castelbelforte (MN) mediante strada di ingresso comune (Particella 253).
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Ad oggi il garage è occupata dal soggetto esecutato, Signor **** Omissis **** proprietario della quota di 1/1 della nuda proprietà dell'unità e dal padre Signor **** Omissis **** usufruttuario per la quota di 1/1 dell'unità oggetto dell'esecuzione e dalla loro famiglia.

Bene N° 9 - Terreno			
Ubicazione:	Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 133, Qualità Giardino	Superficie	25528,00 mq
Stato conservativo:	Ad oggi il giardino di servizio all'abitazione, oggetto dell'esecuzione, si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione. All'interno del giardino ci sono molte alberature e aiuole ornamentali, è ben curato ed è dotato di impianto di illuminazione e irrigazione. (vedasi Lotto 1 Allegato 4)		
Descrizione:	Il bene oggetto dell'esecuzione è costituito da un terreno ad uso parco della villetta indipendente con piscina esterna e locali di servizio alla piscina. All'interno del giardino c'è inoltre una piccola ex cabina elettrica dismessa. Le unità sono tutte di proprietà del Signore I per la quota di 1/1 della nuda proprietà e del signor I l'usufruttuario per la quota di 1/1. Le unità sono accessibili dall'ingresso pedonale e carraio comune posto in Via Parolara n. 37 a Castelbelforte (MN) mediante strada di ingresso comune (Particella 253).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Ad oggi il giardino della villa è occupata dal soggetto esecutato, Signor **** Omissis **** con la sua compagna e dal padre Signor **** Omissis **** usufruttuario per la quota di 1/1 delle unità oggetto dell'esecuzione e dalla sua famiglia.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 310.000,00

Bene N° 6 - Magazzino			
Ubicazione:	Castelbelforte (MN) - Via Parolara n.37, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 131, Categoria D7	Superficie	2491,50 mq
Stato conservativo:	Ad oggi il magazzino, oggetto dell'esecuzione, si presenta in buone condizione di manutenzione e conservazione. (vedasi Lotto 2 Allegato 4)		
Descrizione:	Il bene oggetto dell'esecuzione è individuato al N.C.E.U. di Mantova nel Comune di Castelbelforte al Foglio 20 Particella 118, è costituito da un grande locale magazzino indipendente con area cortiva antistante e area giardino circondante. L'unità è di proprietà del Signore **** Omissis **** per la quota di 1/1 della nuda proprietà e del signor **** Omissis **** per la quota di 1/1 dell'usufrutto. L'unità magazzino è accessibile dall'ingresso carraio comune posto su Via Parolara n. 37 a Castelbelforte (MN) mediante strada di ingresso comune (Particella 253).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Ad oggi il magazzino è occupata dal soggetto esecutato, Signor **** Omissis **** proprietario della quota di 1/1 della nuda proprietà dell'unità e dal padre Signor **** Omissis **** usufruttuario per la quota di 1/1 dell'unità oggetto dell'esecuzione e dalla loro famiglia.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia volontaria
Iscritto a Mantova il 18/07/2011
Reg. gen. 9166 - Reg. part. 1766
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Dott. Notaio Lubrano Di Ricco
Data: 14/07/2011
N° repertorio: 53580
Note: Il signor **** Omissis **** è debitore ipotecario per il diritto di usufrutto mentre il signor **** Omissis **** è debitore per il diritto per la nuda proprietà. L'ipoteca colpisce i beni siti a Castelbelforte Via Parolara n. 37 individuati al Foglio 20 Particella 118 graffata con Particella 131 e 132 (ex cabina elettrica). (Vedasi Lotto 1 Allegato 8)
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Tribunale di Milano il 30/11/2016
Reg. gen. 12926 - Reg. part. 2078
Importo: € 35.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 27.672,00
Note: A carico del Signor **** Omissis **** soggetto esecutato, proprietario della nuda proprietà del bene oggetto della perizia esiste ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano del 04/03/2016 n. rep.7159 iscrizione n 12926/2078 del 30/11/2016, posta a carico dei beni individuati al Fg. 20 Particella 118,133,15,70,71. (Vedasi Lotto 1 Allegato 8)

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 11/05/2017

Reg. gen. 5809 - Reg. part. 3724

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento colpisce le unità Fg. 20 Particella 118,131,132,133,15,70,71.

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37,
PIANO TERRA**

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di mutuo

Iscritto a Mantova il 18/07/2011

Reg. gen. 9166 - Reg. part. 1766

Importo: € 250.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Dott. Notaio Lubrano Di Ricco

Data: 14/07/2011

N° repertorio: 53580

Note: Il signor **** Omissis **** è debitore ipotecario per il diritto di usufrutto mentre il signor **** Omissis **** è debitore per il diritto per la nuda proprietà. L'ipoteca colpisce i beni siti a Castelbelforte Via Parolara n. 37 individuati al Foglio 20 Particella 118 graffata con Particella 131 e 132. (Vedasi Lotto 1 Allegato 8)

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Tribunale di Milano il 30/11/2016

Reg. gen. 12926 - Reg. part. 2078

Importo: € 35.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 27.672,00

Note: A carico del Signor **** Omissis **** soggetto esecutato, proprietario della nuda proprietà del bene oggetto della perizia esiste ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano del 04/03/2016 n.rep.7159 sopra i beni individuati al Fg. 20 Particella 118,133,15,70,71.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 11/05/2017

Reg. gen. 5809 - Reg. part. 3724

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento colpisce i beni individuati al Fg. 20 Particella 118,131,132,133,15,70,71.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia volontaria

Iscritto a Mantova il 18/07/2011

Reg. gen. 9166 - Reg. part. 1766

Importo: € 250.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Dott. Notaio Lubrano Di Ricco

Data: 14/07/2011

N° repertorio: 53580

Note: Il signor **** Omissis **** è debitore ipotecario per il diritto di usufrutto. L'ipoteca colpisce i beni siti a Castelbelforte Via Parolara n. 37 individuati al Foglio 20 Particella 118 graffata con Particella 131 e 132.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Tribunale di Milano il 04/03/2016

Reg. gen. 7159 - Reg. part. 0

Importo: € 35.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 27.672,00

Note: A carico del Signor **** Omissis **** soggetto esecutato, proprietario della nuda proprietà del bene oggetto della perizia esiste ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano del 04/03/2016 n.rep.7159 sopra i beni individuati al Fg. 20 Particella 118,133,15,70,71.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 11/05/2017

Reg. gen. 5809 - Reg. part. 3724

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

Contro **** Omissis ****

Note: Il pignoramento colpisce i beni individuati nel Comune di Castelbelforte al Fg. 20 Particella 118,131,132,133,15,70,71.

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CASTELBELFORTE (MN) - VIA PAROLARA N.37,
PIANO TERRA**

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Tribunale di Milano il 30/11/2016

Reg. gen. 12926 - Reg. part. 2078

Importo: € 35.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 27.672,00

Note: A carico del Signor **** Omissis **** soggetto esecutato, proprietario della nuda proprietà del bene oggetto della perizia esiste ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano del 04/03/2016 n. rep.7159 iscrizione n 12926/2078 del 30/11/2016, posta a carico dei beni individuati al Fg. 20 Particella 118,133,15,70,71. (Vedasi Lotto 1 Allegato 8)

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 11/05/2017

Reg. gen. 5809 - Reg. part. 3724

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

Contro **** Omissis ****

Note: I pignoramento colpisce i beni individuati al Fg. 20 Particella
118,131,132,133,15,70,71.