

---

# TRIBUNALE DI MANTOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Borghi Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 122/2022 del R.G.E.  
promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Motteggiana (MN) - Strada Belvedere n. 65, piano T-1.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Motteggiana (MN) - Strada Belvedere n. c.m., piano T.....	4
Lotto Unico .....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Motteggiana (MN) - Strada Belvedere n. 65, piano T-1.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Motteggiana (MN) - Strada Belvedere n. c.m., piano T.....	5
Titolarità.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Motteggiana (MN) - Strada Belvedere n. 65, piano T-1.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Motteggiana (MN) - Strada Belvedere n. c.m., piano T.....	6
Confini .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Motteggiana (MN) - Strada Belvedere n. 65, piano T-1.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Motteggiana (MN) - Strada Belvedere n. c.m., piano T.....	6
Consistenza .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Motteggiana (MN) - Strada Belvedere n. 65, piano T-1.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Motteggiana (MN) - Strada Belvedere n. c.m., piano T.....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Motteggiana (MN) - Strada Belvedere n. 65, piano T-1.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Motteggiana (MN) - Strada Belvedere n. c.m., piano T.....	8
Dati Catastali.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Motteggiana (MN) - Strada Belvedere n. 65, piano T-1.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Motteggiana (MN) - Strada Belvedere n. c.m., piano T.....	9
Precisazioni .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Motteggiana (MN) - Strada Belvedere n. 65, piano T-1.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Motteggiana (MN) - Strada Belvedere n. c.m., piano T.....	11
Stato conservativo .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Motteggiana (MN) - Strada Belvedere n. 65, piano T-1.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Motteggiana (MN) - Strada Belvedere n. c.m., piano T.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Motteggiana (MN) - Strada Belvedere n. 65, piano T-1.....	11



<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Motteggiana (MN) - Strada Belvedere n. c.m., piano T .....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Motteggiana (MN) - Strada Belvedere n. 65, piano T-1.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Motteggiana (MN) - Strada Belvedere n. c.m., piano T .....	12
Stato di occupazione.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Motteggiana (MN) - Strada Belvedere n. 65, piano T-1.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Motteggiana (MN) - Strada Belvedere n. c.m., piano T .....	13
Provenienze Ventennali .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Motteggiana (MN) - Strada Belvedere n. 65, piano T-1.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Motteggiana (MN) - Strada Belvedere n. c.m., piano T .....	14
Formalità pregiudizievoli.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Motteggiana (MN) - Strada Belvedere n. 65, piano T-1.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Motteggiana (MN) - Strada Belvedere n. c.m., piano T .....	16
Normativa urbanistica.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Motteggiana (MN) - Strada Belvedere n. 65, piano T-1.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Motteggiana (MN) - Strada Belvedere n. c.m., piano T .....	18
Regolarità edilizia.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Motteggiana (MN) - Strada Belvedere n. 65, piano T-1.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Motteggiana (MN) - Strada Belvedere n. c.m., piano T .....	20
Vincoli od oneri condominiali.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Motteggiana (MN) - Strada Belvedere n. 65, piano T-1.....	20
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Motteggiana (MN) - Strada Belvedere n. c.m., piano T .....	20
Stima / Formazione lotti.....	21
Riepilogo bando d'asta .....	24
<b>Lotto Unico</b> .....	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 122/2022 del R.G.E.....	25
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 303.000,00</b> .....	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	27
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Motteggiana (MN) - Strada Belvedere n. 65, piano T-1.....	27
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Motteggiana (MN) - Strada Belvedere n. c.m., piano T .....	28



## INCARICO

---

In data 22/08/2022, il sottoscritto Geom. Borghi Luca, con studio in Via T. Folengo, 20/B - 46051 - San Giorgio Bigarello (MN), email geometraborghi@gmail.com, PEC luca.borghi1@geopec.it, Tel. 349 3229557, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Motteggiana (MN) - Strada Belvedere n. 65, piano T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Motteggiana (MN) - Strada Belvedere n. c.m., piano T

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MOTTEGGIANA (MN) - STRADA BELVEDERE N. 65, PIANO T-1**

---

Bene immobile, sito in Comune di Motteggiana (MN), Strada Belvedere n. 65, costituito da villa unifamiliare, sviluppantesi ai piani terra e primo, collegati da vano scala interno, composta da: porticato antistante, ingresso, soggiorno, porticato retrostante, vano scale, letto con bagno, cucina, disimpegno, bagno, centrale termica, al piano terra, disimpegno, bagno con balcone, due camere da letto, al piano primo, oltre ad area cortiva esclusiva.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Poiché trattasi di bene immobile a destinazione abitativa acquistato da persona fisica il successivo trasferimento immobiliare non sarà soggetto ad I.V.A. ma ad Imposta di Registro.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - STRADA BELVEDERE N. C.M., PIANO T**

---

Bene immobile, sito in Comune di Motteggiana (MN), Strada Belvedere n. c.m., costituito da autorimessa di pertinenza di villa unifamiliare, sita al piano terra.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



Poiché trattasi di pertinenza di bene immobile a destinazione abitativa acquistato da persona fisica il successivo trasferimento immobiliare non sarà soggetto ad I.V.A. ma ad Imposta di Registro.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Motteggiana (MN) - Strada Belvedere n. 65, piano T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Motteggiana (MN) - Strada Belvedere n. c.m., piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

#### **BENE N° 1 - VILLA UBIKATA A MOTTEGGIANA (MN) - STRADA BELVEDERE N. 65, PIANO T-1**

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. risulta mancante dei seguenti elementi:

- estratto di mappa del Catasto Terreni e certificati di attuale intestazione del Catasto Fabbricati; si precisa che il sottoscritto ha provveduto ad estrarre telematicamente dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio sia l'estratto di mappa sia le visure catastali storiche dalle quali si evince l'attuale intestazione catastale del bene immobile in oggetto (Allegato n. 3).

Si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito del certificato notarile sostitutivo che risale ad un atto di acquisto trascritto da oltre il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBIKATO A MOTTEGGIANA (MN) - STRADA BELVEDERE N. C.M., PIANO T**

---

Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Completezza Documentazione ex art. 567" del Bene n. 1.

### TITOLARITÀ

---

#### **BENE N° 1 - VILLA UBIKATA A MOTTEGGIANA (MN) - STRADA BELVEDERE N. 65, PIANO T-1**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



Si precisa che:

- nel titolo di provenienza a rogito del Notaio Dr. Alfredo Plantamura di Suzzara (MN), nn. 69.992/7.199 di rep. e racc. del 21/12/2004, il Debitore Esecutato ed il coniuge, allora coniugati in regime di comunione legale dei beni, hanno dichiarato: "che il prezzo pagato dall'acquirente signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per l'acquisto innanzi effettuato dallo stesso, rappresenta il corrispettivo dell'alienazione di propri beni personali dello stesso acquirente, ed è stato quindi effettuato con denaro personale del medesimo, così come espressamente conferma la di lui moglie signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ai fini della esclusione del suddetto acquisto dalla comunione legale dei beni, ai sensi dell'art. 179, lettera f), del C.C.";

- il Debitore Esecutato ed il coniuge, con atto del Notaio Dr. Alfredo Plantamura di Suzzara (MN) del 10/12/2013, hanno scelto il regime della separazione dei beni, così come risulta dall'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio, in atti, rilasciato dal Comune di Motteggiana in data 08/10/2021.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - STRADA BELVEDERE N. C.M., PIANO T**

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Titolarità" del Bene n. 1.

## **CONFINI**

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MOTTEGGIANA (MN) - STRADA BELVEDERE N. 65, PIANO T-1**

Confini (in senso N.E.S.O.): p.lle 622, 627, 628 e 665;  
salvo più esatti e come in fatto.

Si precisa che nei suddetti confini risulta ricompresa l'autorimessa di pertinenza (Bene n. 2).

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - STRADA BELVEDERE N. C.M., PIANO T**

Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Confini" del Bene n. 1.

## **CONSISTENZA**

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MOTTEGGIANA (MN) - STRADA BELVEDERE N. 65, PIANO T-1**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
---------------------	-----------------------------	-----------------------------	---------------------	-------------------------------------	----------------	--------------



Abitazione	160,13 mq	218,25 mq	1,00	218,25 mq	3,35 m	T-1
Portici	25,98 mq	25,98 mq	0,33	8,57 mq	0,00 m	T
Balcone scoperto	1,73 mq	2,50 mq	0,25	0,63 mq	0,00 m	1
Area cortiva esclusiva	583,00 mq	583,00 mq	0,05	29,15 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>256,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>256,60 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che:

- l'altezza sopra indicata è da considerarsi media;
- la consistenza dell'area cortiva è stata dedotta dalle misure grafiche della planimetria catastale.

Il calcolo della superficie commerciale, al lordo delle murature, ed opportunamente adeguato con i relativi coefficienti, è stato effettuato mediante:

- misure grafiche degli elaborati progettuali reperiti;
- misure di controllo direttamente rilevate in fase di sopralluogo.

In base alla certificazione notarile depositata in atti, nonché in base alle ispezioni ipotecarie (Allegato n. 4), effettuate dal sottoscritto a carico del Debitore Esecutato, rilasciate dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il sottoscritto ha potuto appurare che all'atto della notifica del pignoramento il bene immobile in oggetto apparteneva, in piena ed esclusiva proprietà, al Debitore Esecutato stesso.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - STRADA BELVEDERE N. C.M., PIANO T**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Autorimessa	30,40 mq	35,37 mq	1,00	35,37 mq	3,35 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>35,37 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>35,37 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che l'altezza sopra indicata è da considerarsi media.

Il calcolo della superficie commerciale, al lordo delle murature, ed opportunamente adeguato con i relativi



coefficienti, è stato effettuato mediante:

- misure grafiche degli elaborati grafici progettuali reperiti;
- misure di controllo direttamente rilevate in fase di sopralluogo.

In base alla certificazione notarile depositata in atti, nonché in base alle ispezioni ipotecarie (Allegato n. 4), effettuate dal sottoscritto a carico del Debitore Esecutato, rilasciate dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il sottoscritto ha potuto appurare che all'atto della notifica del pignoramento il bene immobile in oggetto apparteneva, in piena ed esclusiva proprietà, al Debitore Esecutato stesso.

## **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

---

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MOTTEGGIANA (MN) - STRADA BELVEDERE N. 65, PIANO T-1**

---

Come risulta dalla visura catastale (Allegato n.3) l'identificazione attuale al Catasto Fabbricati del Comune di Motteggiana risulta essere la seguente:

- Fg. 15 p.lla 841 sub. 1, Strada Belvedere n. 65, Piano T-1, Cat. A/7, Cl. 1, vani 8, Sup. Cat. Totale: 209 mq, R.C. Euro 413,17, giusta costituzione del 18/10/2022 prot. n. MN0042037 in atti dal 19/10/2022 (n. 42037.1/2022).

Al Catasto Terreni:

- la p.lla 841 di Ha 0.07.68 deriva dalla p.lla 626 di Ha 0.07.68 giusta tipo mappale n. 41092/2022 di prot. del 12/10/2022;
  - la p.lla 626 di Ha 0.07.68 deriva dalla p.lla 98 di Ha 4.76.90 giusta frazionamento del 22/09/2003 pratica n. 172856 in atti dal 22/09/2003 (n. 172858.1/2003);
  - la p.lla 98 di Ha 4.76.90 risulta sin dall'impianto meccanografico del 21/05/1976;
- così come risulta dalla visura catastale storica che si allega alla presente (Allegato n. 3).

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - STRADA BELVEDERE N. C.M., PIANO T**

---

Come risulta dalla visura catastale (Allegato n.3) l'identificazione attuale al Catasto Fabbricati del Comune di Motteggiana risulta essere la seguente:

- Fg. 15 p.lla 841 sub. 2, Strada Belvedere n. CM, Piano T, Cat. C/6, Cl. 2, mq 30, Sup. Cat. Totale: 35 mq, R.C. Euro 46,48, giusta costituzione del 18/10/2022 prot. n. MN0042037 in atti dal 19/10/2022 (n. 42037.1/2022).

Al Catasto Terreni:

- la p.lla 841 di Ha 0.07.68 deriva dalla p.lla 626 di Ha 0.07.68 giusta tipo mappale n. 41092/2022 di prot. del 12/10/2022;
  - la p.lla 626 di Ha 0.07.68 deriva dalla p.lla 98 di Ha 4.76.90 giusta frazionamento del 22/09/2003 pratica n. 172856 in atti dal 22/09/2003 (n. 172858.1/2003);
  - la p.lla 98 di Ha 4.76.90 risulta sin dall'impianto meccanografico del 21/05/1976;
- così come risulta dalla visura catastale storica che si allega alla presente (Allegato n. 3).

## **DATI CATASTALI**

---

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MOTTEGGIANA (MN) - STRADA BELVEDERE N. 65, PIANO T-1**

---

Catasto fabbricati (CF)





Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	841	1		A7	1	8	209 mq	413,17 €	T-1	

### Corrispondenza catastale

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

Dagli accertamenti effettuati nel corso del sopralluogo, avvenuto il 27/09/2022, presso il bene immobile in oggetto, dal raffronto tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa reperito, il sottoscritto ha rilevato le seguenti incongruenze:

- risulta realizzata un'abitazione unifamiliare (Bene n. 1) con autorimessa (Bene n. 2) sull'originaria p.lla 626 (ora p.lla 841). Si precisa che la predetta abitazione non risultava raffigurata in mappa e censita nella Banca Dati del Catasto.

Il sottoscritto, previa istanza autorizzata dal G.E. in data 23/09/2022, ha provveduto alla presentazione all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova – Territorio, Servizi Catastali, dei necessari aggiornamenti catastali mediante tipo mappale (Pregeo) per inserimento in mappa del fabbricato (abitazione unifamiliare con autorimessa) e successivo accatastamento (DOCFA) delle unità immobiliari costituenti il fabbricato stesso (Allegato n. 3), a seguito dei quali il bene immobile in oggetto è attualmente censito come sopra riportato, così come risulta anche dalle visure catastali aggiornate (Allegato n. 3).

Si precisa quanto segue:

- a seguito del tipo mappale presentato n. 41092 di prot. del 12/10/2022 (Allegato n. 3) l'immobile pignorato risulta ora identificato dalla p.lla 841 (ex p.lla 626);
- il classamento e la rendita catastale risultano, ai sensi del D.M. 701/94, proposti;
- lo stato di fatto del bene immobile, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, risulta conforme ai dati catastali sopra riportati ed alla planimetria depositata in Catasto;
- l'intestazione catastale attuale è conforme alle risultanze dei registri immobiliari;
- nell'atto di pignoramento immobiliare, notificato il 23/05/2022, sono stati indicati correttamente i dati catastali all'epoca esistenti, vi è quindi coincidenza fra l'immobile come attualmente identificato e quello riportato nel succitato atto di pignoramento, tenuto conto dell'inserimento in mappa e dell'accatastamento dell'abitazione unifamiliare con autorimessa, per effetto dell'aggiornamento catastale sopra indicato;
- la consistenza immobiliare pignorata coincide sostanzialmente con il bene immobile in oggetto come sopra catastalmente identificato.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - STRADA BELVEDERE N. C.M., PIANO T

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



	15	841	2		C6	2	30	35 mq	46,48 €	T	
--	----	-----	---	--	----	---	----	-------	---------	---	--

### **Corrispondenza catastale**

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

Dagli accertamenti effettuati nel corso del sopralluogo, avvenuto il 27/09/2022, presso il bene immobile in oggetto, dal raffronto tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa reperito, il sottoscritto ha rilevato le seguenti incongruenze:

- risulta realizzata un'abitazione unifamiliare (Bene n. 1) con autorimessa (Bene n. 2) sull'originaria p.lla 626 (ora p.lla 841). Si precisa che le suddette unità immobiliari non risultavano raffigurate in mappa e censite nella Banca Dati del Catasto.

Il sottoscritto, previa istanza autorizzata dal G.E. in data 23/09/2022, ha provveduto alla presentazione all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova – Territorio, Servizi Catastali, dei necessari aggiornamenti catastali mediante tipo mappale (Pregeo) per inserimento in mappa del fabbricato (abitazione unifamiliare con autorimessa) e successivo accatastamento (DOCFA) delle unità immobiliari costituenti il fabbricato stesso (Allegato n. 3), a seguito dei quali il bene immobile in oggetto è attualmente censito come sopra riportato, così come risulta anche dalle visure catastali aggiornate (Allegato n. 3).

Si precisa quanto segue:

- a seguito del tipo mappale presentato n. 41092 di prot. del 12/10/2022 (Allegato n. 3) l'immobile pignorato risulta ora identificato dalla p.lla 841 (ex p.lla 626);
- il classamento e la rendita catastale risultano, ai sensi del D.M. 701/94, proposti;
- lo stato di fatto del bene immobile, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, risulta conforme ai dati catastali sopra riportati ed alla planimetria depositata in Catasto;
- l'intestazione catastale attuale è conforme alle risultanze dei registri immobiliari;
- nell'atto di pignoramento immobiliare, notificato il 23/05/2022, sono stati indicati correttamente i dati catastali all'epoca esistenti, vi è quindi coincidenza fra l'immobile come attualmente identificato e quello riportato nel succitato atto di pignoramento, tenuto conto dell'inserimento in mappa e dell'accatastamento dell'abitazione unifamiliare con autorimessa, per effetto dell'aggiornamento catastale sopra indicato;
- la consistenza immobiliare pignorata coincide sostanzialmente con il bene immobile in oggetto come sopra catastalmente identificato.

### **PRECISAZIONI**

#### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MOTTEGGIANA (MN) - STRADA BELVEDERE N. 65, PIANO T-1**

Si precisa quanto segue:

- che, in loco, non è stata effettuata alcuna rilevazione/misurazione atta a verificare la coincidenza fra la superficie reale e quella catastale;
- che non è stato condotto alcun esame né per determinare le caratteristiche chimico-fisiche del terreno in oggetto né per verificare l'eventuale presenza di inquinanti o di materiali e manufatti di qualsiasi natura e specie nel sottosuolo.



## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - STRADA BELVEDERE N. C.M., PIANO T**

---

Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Precisazioni" del Bene n. 1.

## **STATO CONSERVATIVO**

---

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MOTTEGGIANA (MN) - STRADA BELVEDERE N. 65, PIANO T-1**

---

Lo stato manutentivo e di conservazione dell'abitazione, per quanto si è potuto appurare data la presenza degli arredi, risulta complessivamente buono. Non si notano criticità di rilievo fatta eccezione per una infiltrazione di acqua sulle pareti dal bagno adiacente la camera da letto al piano terra.

Si precisa che il vialetto ed i marciapiedi esterni risultano privi del rivestimento e del battiscopa. Altresì mancano alcune placche dell'impianto elettrico e l'illuminazione esterna. Le facciate esterne non risultano tinteggiate. La linea vita non risulta installata.

Per una migliore descrizione dello stato di manutenzione e conservazione si rimanda alla relazione fotografica (Allegato n. 2).

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - STRADA BELVEDERE N. C.M., PIANO T**

---

Lo stato manutentivo e di conservazione dell'autorimessa, per quanto si è potuto appurare data la presenza degli arredi, risulta complessivamente buono.

Per una migliore descrizione dello stato di manutenzione e conservazione si rimanda alla relazione fotografica (Allegato n. 2).

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MOTTEGGIANA (MN) - STRADA BELVEDERE N. 65, PIANO T-1**

---

Relativamente alle servitù si riporta di seguito quanto letteralmente indicato al capitolo "PRECISAZIONI E GARANZIE" del titolo di provenienza rep. n. 69.992 di rep. Notaio Alfredo Plantamura di Suzzara (Allegato n. 4): "La vendita comprende quanto innanzi descritto con ogni diritto accessione e pertinenza, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto trasferito si trova ed in particolare con gli inerenti diritti, usi, comunioni e servitù attive e passive, come praticate se legalmente costituite."

Si precisa che nello stato dei luoghi:

- l'accesso ed il recesso alla via pubblica dell'autorimessa (Bene n. 2) avviene attraverso l'area di pertinenza esclusiva del Bene n. 1;
- risulta un elettrodotto (verosimilmente in media/bassa tensione) il cui sostegno è collocato nella porzione di area cortiva esclusiva prospiciente Strada Belvedere (vedasi Relazione Fotografica Allegato n. 2 - Foto n. 002 e n. 003).

Dalle informazioni assunte nel corso dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Motteggiana non è emersa alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità interessante il bene immobile in oggetto.



## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - STRADA BELVEDERE N. C.M., PIANO T**

---

Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Servitù, Censo, Livello, Usi Civici" del Bene n. 1.

Si precisa che nello stato dei luoghi l'accesso ed il recesso al bene immobile in oggetto dalla Via Pubblica (Strada Belvedere) avviene attraverso l'area cortiva esclusiva dell'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati al fg. 15 mapp. 841 sub. 1.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MOTTEGGIANA (MN) - STRADA BELVEDERE N. 65, PIANO T-1**

---

Fabbricato:

- Struttura portante verticale: in muratura di laterizi intonacati;
- Struttura portante orizzontale: laterocemento;
- Struttura di copertura: in legno con manto di copertura in tegole.

Abitazione:

- Pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate;
- Pavimenti: in parte in piastrelle di ceramica ed in parte in parquet;
- Rivestimenti: piastrelle di ceramica;
- Serramenti esterni: in legno dotati di vetro camera;
- Serramenti interni: in legno;
- Impianto elettrico: sottotraccia dotato di quadri elettrici, di interruttori, di punti luce e di prese per forza motrice;
- Impianto idro-termo-sanitario: sottotraccia, allacciato al pozzo ed all'acquedotto, dotato di caldaia istantanea a gas metano e pavimento radiante, oltre a termoarredo nei bagni;
- Servizio igienico al piano terra: dotato di w.c., bidet, lavabo e doccia, rubinetteria di livello normale;
- Servizio igienico della camera da letto al piano terra: dotato di lavabo, w.c., bidet e vasca da bagno con idromassaggio, rubinetteria di livello normale;
- Servizio igienico al piano primo: dotato di w.c., bidet, lavabo e doccia, rubinetteria di livello normale.
- Impianto di raffrescamento: dotato di uno split per ciascuna camera da letto al piano primo.

L'area cortiva, parzialmente recintata con muretta in c.a. e sovrastante inferriata metallica/pali e rete metallici plastificati, risulta in parte tenuta a verde ed in parte sistemata con pietrisco stabilizzato.

L'accesso carraio avviene attraverso un cancello automatizzato in metallo, sorretto da pilastri in mattoni faccia a vista. L'accesso pedonale avviene attraverso un cancello in metallo, sorretto da pilastri in mattoni faccia a vista.

Per una migliore descrizione delle caratteristiche e delle finiture del bene n. 1 si rimanda all'allegata relazione fotografica (Allegato n. 2).

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - STRADA BELVEDERE N. C.M., PIANO T**

---

Fabbricato:

- Struttura portante verticale: in muratura di laterizi intonacati;
- Struttura portante orizzontale: laterocemento;
- Struttura di copertura: in legno con manto di copertura in tegole.

Autorimessa:

- Pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate;
- Pavimento: in piastrelle di ceramica;



- Serramenti esterni: in legno dotati di vetro camera;
- Serramenti interni: porta tagliafuoco;
- Portone carraio: sezionale automatizzato.
- Impianto elettrico: sottotraccia dotato di quadri elettrici, di interruttori, di punti luce e di prese per forza motrice.

Per una migliore descrizione delle caratteristiche e delle finiture del bene n. 1 si rimanda all'allegata relazione fotografica (Allegato n. 2).

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MOTTEGGIANA (MN) - STRADA BELVEDERE N. 65, PIANO T-1**

---

L'immobile, al momento del sopralluogo, risultava occupato dal Debitore Esecutato e dai suoi familiari, di seguito indicati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

così come risulta dai certificati di residenza storici rilasciati dal Comune di Motteggiana in data 23/08/2022 (Allegato n. 1).

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - STRADA BELVEDERE N. C.M., PIANO T**

---

Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Stato di Occupazione" del Bene n. 1.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MOTTEGGIANA (MN) - STRADA BELVEDERE N. 65, PIANO T-1**

---

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



Così come risulta dal certificato notarile ventennale in atti, dalle ispezioni ipotecarie (Allegato n. 4) e dalle visure catastali effettuate dal sottoscritto (Allegato n. 3):

1) Da oltre il ventennio il terreno era di piena proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in forza di successione in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, apertasi in data 05/04/1997 (dichiarazione di successione registrata a Reggio Emilia in data 03/10/1997 al n. 2017 vol. 711, trascritta a Mantova in data 03/05/2003 ai nn. 6514/4273);

2) in virtù di atto di compravendita in data 21/12/2004 nn. 69992/7199 di rep. e racc. Notaio Alfredo Plantamura di Suzzara, ivi registrato in data 29/12/2004 al n. 3193 s. 1T, trascritto a Mantova in data 30/12/2004 ai nn. 19089/11367 (Allegato n. 4), il terreno passò, in piena proprietà, al Debitore Esecutato.

Si precisa che:

- nel titolo di provenienza a rogito del Notaio Dr. Alfredo Plantamura di Suzzara (MN), nn. 69.992/7.199 di rep. e racc. del 21/12/2004, il Debitore Esecutato ed il coniuge, allora coniugati in regime di comunione legale dei beni, hanno dichiarato: "che il prezzo pagato dall'acquirente signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per l'acquisto innanzi effettuato dallo stesso, rappresenta il corrispettivo dell'alienazione di propri beni personali dello stesso acquirente, ed è stato quindi effettuato con denaro personale del medesimo, così come espressamente conferma la di lui moglie signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ai fini della esclusione del suddetto acquisto dalla comunione legale dei beni, ai sensi dell'art. 179, lettera f), del C.C.";

- il maggior appezzamento di terreno, da cui deriva il bene immobile pignorato, è stato oggetto di una convenzione edilizia stipulata con il Comune di Motteggiana, con atto in data 29/03/2002 nn. 126.537/17.934 di rep. e racc. Notaio Francesco Besana, trascritto a Mantova in data 18/04/2002 ai nn. 4.864/3.024, la cui nota di trascrizione si allega alla presente (Allegato n. 4).

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - STRADA BELVEDERE N. C.M., PIANO T**

---

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Provenienze Ventennali" del Bene n. 1.

## **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

---

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MOTTEGGIANA (MN) - STRADA BELVEDERE N. 65, PIANO T-1**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 22/08/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Mantova il 12/01/2010  
Reg. gen. 233 - Reg. part. 49



Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 254.281,29

Percentuale interessi: 2,014 %

Rogante: Notaio Omero Araldi

Data: 16/12/2009

N° repertorio: 73767

N° raccolta: 19468

Note: Si precisa che nella nota di iscrizione il coniuge \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta debitrice non datrice di ipoteca.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Mantova il 04/12/2014

Reg. gen. 11228 - Reg. part. 1523

Quota: 1/1

Importo: € 250.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 178.401,08

Rogante: Tribunale di Mantova

Data: 03/12/2014

N° repertorio: 2120

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Mantova il 15/12/2014

Reg. gen. 11593 - Reg. part. 1562

Quota: 1/1

Importo: € 250.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 178.401,08

Rogante: Tribunale di Mantova

Data: 03/11/2014

N° repertorio: 2120

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Mantova il 25/03/2015

Reg. gen. 2722 - Reg. part. 391

Quota: 1/1

Importo: € 310.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 338.000,00

Rogante: Tribunale di Mantova

Data: 16/09/2014

N° repertorio: 4046

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Mantova il 26/05/2015

Reg. gen. 4730 - Reg. part. 680



Quota: 1/1  
Importo: € 20.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 20.000,00  
Rogante: Tribunale di Mantova  
Data: 15/05/2015  
N° repertorio: 1985  
N° raccolta: 2015

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 05/07/2022  
Reg. gen. 8747 - Reg. part. 6311  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Si precisa che tutte le imposte per la cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni saranno a carico della procedura e verranno detratte in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, mentre rimarranno a carico dell'aggiudicatario solo gli onorari spettanti al Professionista Delegato per l'espletamento di tali formalità.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - STRADA BELVEDERE N. C.M., PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MANTOVA aggiornate al 22/08/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Mantova il 12/01/2010  
Reg. gen. 233 - Reg. part. 49  
Quota: 1/1  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 254.281,29  
Percentuale interessi: 2,014 %  
Rogante: Notaio Omero Araldi





Data: 16/12/2009

N° repertorio: 73767

N° raccolta: 19468

Note: Si precisa che nella nota di iscrizione il coniuge \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta debitrice non datrice di ipoteca.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Mantova il 04/12/2014

Reg. gen. 11228 - Reg. part. 1523

Quota: 1/1

Importo: € 250.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 178.401,08

Rogante: Tribunale di Mantova

Data: 03/12/2014

N° repertorio: 2120

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Mantova il 15/12/2014

Reg. gen. 11593 - Reg. part. 1562

Quota: 1/1

Importo: € 250.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 178.401,08

Rogante: Tribunale di Mantova

Data: 03/11/2014

N° repertorio: 2120

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Mantova il 25/03/2015

Reg. gen. 2722 - Reg. part. 391

Quota: 1/1

Importo: € 310.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 338.000,00

Rogante: Tribunale di Mantova

Data: 16/09/2014

N° repertorio: 4046

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Mantova il 26/05/2015

Reg. gen. 4730 - Reg. part. 680

Quota: 1/1

Importo: € 20.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 20.000,00

Rogante: Tribunale di Mantova

Data: 15/05/2015



N° repertorio: 1985  
N° raccolta: 2015

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 05/07/2022  
Reg. gen. 8747 - Reg. part. 6311  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Si precisa che tutte le imposte per la cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni saranno a carico della procedura e verranno detratte in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, mentre rimarranno a carico dell'aggiudicatario solo gli onorari spettanti al Professionista Delegato per l'espletamento di tali formalità.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MOTTEGGIANA (MN) - STRADA BELVEDERE N. 65, PIANO T-1**

---

Poichè tra i cespiti pignorati non vi sono terreni non si rende necessaria l'allegazione del certificato di destinazione urbanistica.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - STRADA BELVEDERE N. C.M., PIANO T**

---

Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Normativa Urbanistica" del Bene n. 1.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MOTTEGGIANA (MN) - STRADA BELVEDERE N. 65, PIANO T-1**

---

Dall'esame della documentazione reperita nel corso dell'accesso agli atti, effettuato presso l'Ufficio Tecnico competente, è emerso che il fabbricato risulta edificato in epoca successiva al 1 settembre 1967, in forza di:

- D.I.A. protocollata dal Comune di Motteggiana in data 08/05/2008 al n. 2033 di prot., avente ad oggetto la: "realizzazione di recinzione di lotto";
- Permesso di Costruire n. 33/2008, rilasciato dal Comune di Motteggiana in data 27/08/2008, avente ad oggetto: "Costruzione Abitazione Unifamiliare"; comunicazione di inizio lavori protocollata dal Comune di Motteggiana in data 15/06/2009 al n. 2624;
- D.I.A. in variante protocollata dal Comune di Motteggiana in data 19/05/2012 al n. 2097 di prot., avente ad oggetto: "variante e realizzazione opere di finitura" al P.D.C. n. 33/2008 del 27/08/2008.

Si precisa che:



- non risulta depositata alcuna comunicazione di fine lavori e richiesta del certificato di agibilità/segnalazione certificata di agibilità;
- non risulta depositata alcuna dichiarazione di conformità relativa agli impianti tecnologici;
- il certificato di collaudo statico risulta depositato in data 21/01/2015 al n. 324 di prot. Comune di Motteggiana;
- la denuncia opere in cemento armato risulta depositata in data 30/06/2009 al n. 2812 di prot. Comune di Motteggiana.

Il bene immobile in esame non risulta essere stato oggetto di domanda di condono edilizio ai sensi della Legge n° 47/1985 e della Legge n° 724/1994.

Il sottoscritto confrontando i progetti allegati alle succitate pratiche edilizie e lo stato dei luoghi ha riscontrato, nello stato di fatto, le seguenti incongruenze:

- lievi modifiche nella disposizione di alcune tramezze interne rispetto alle misure progettuali;
- lievi modifiche alle dimensioni di alcune forometrie/vani porta;
- modifica allo sviluppo della scala di collegamento tra il piano terra ed il piano primo mediante inserimento di alcuni gradini piè d'oca;
- lieve modifica dimensionale del balcone al piano primo a seguito del maggiore spessore del parapetto;
- alcune imprecisioni grafiche di lieve entità.

Vista la sanabilità delle incongruenze sopra rilevate, il sottoscritto quantifica il costo minimo presunto per la presentazione di idonea pratica edilizia in sanatoria in circa 4.500,00 Euro, comprensiva di spese, oneri, sanzione (minima pari ad Euro 516,00, salvo diversa determinazione dell'Ufficio competente) e compensi tecnici (con i relativi accessori di legge).

Successivamente alla sanatoria suddetta dovrà essere depositata la Segnalazione Certificata di Agibilità, completa della dichiarazione di conformità degli impianti e dell'attestato di prestazione energetica, il cui costo minimo presunto viene quantificato dal sottoscritto in circa 5.000,00 Euro, comprensiva di spese, oneri, sanzione (minima pari ad Euro 77,00, salvo diversa determinazione dell'Ufficio competente) e compensi tecnici (con i relativi accessori di legge). La predetta somma non comprende i costi dell'ulteriore documentazione, che dovesse essere necessaria al momento della presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità, al momento non quantificabili (a titolo esemplificativo e non esaustivo: collaudo requisiti acustici passivi, eventuale clima acustico, installazione/certificazione di conformità linea vita, ecc.).

Le suddette somme verranno portate in detrazione dal valore stimato del Lotto in oggetto.

Si precisa che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità rilevate ed alla quantificazione dei relativi oneri e/o dei costi delle riduzioni in pristino, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo. Per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, quest'ultimo non può sostituirsi alle valutazioni e determinazioni che competono per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, determinazioni che gli uffici rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di idonea pratica completa di elaborati dettagliati. Ne consegue che gli importi come sopra indicati debbano intendersi orientativi e previsionali. In conclusione si precisa che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni, anche in relazione ad una diversa determinazione degli Uffici competenti al momento dell'effettiva presentazione della pratica di sanatoria, e che le deduzioni riportate sono riferite alla normativa vigente al momento della redazione del presente elaborato peritale.

#### ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Ai sensi della vigente normativa in materia di efficienza energetica degli edifici di Regione Lombardia (D.D.U.O. 30/07/2015 n. 6480 e D.D.U.O. 18/01/2016 n. 224), trattandosi di trasferimento immobiliare conseguente a



procedura esecutiva, non si rende necessaria l'allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica. Tuttavia si precisa che presso il C.E.E.R. (Catasto Energetico Edifici Regionale) non risulta depositato alcun attestato di prestazione energetica relativo all'immobile in oggetto.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - STRADA BELVEDERE N. C.M., PIANO T**

---

Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Regolarità Edilizia" del Bene n. 1.

Il bene immobile in esame non risulta essere stato oggetto di domanda di condono edilizio ai sensi della Legge n° 47/1985 e della Legge n° 724/1994.

Poichè l'immobile pignorato è costituito da villa unifamiliare con autorimessa di pertinenza, la trattazione della regolarità urbanistica non può prescindere dalla valutazione del bene immobile pignorato nel suo complesso (bene n. 1 e bene n. 2); pertanto si rimanda a quanto riportato al capitolo "Regolarità Edilizia" del bene immobile n. 1 per ciò che concerne la quantificazione delle riduzioni in pristino e/o sanatorie.

Si precisa che, in relazione alle verifiche di sanabilità della difformità rilevata ed alla quantificazione dei relativi oneri e/o dei costi delle riduzioni in pristino, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo. Per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, quest'ultimo non può sostituirsi alle valutazioni e determinazioni che competono per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, determinazioni che gli uffici rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di idonea pratica completa di elaborati dettagliati. Ne consegue che gli importi come sopra indicati debbano intendersi orientativi e previsionali. In conclusione si precisa che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni, anche in relazione ad una diversa determinazione degli Uffici competenti al momento dell'effettiva presentazione della pratica di sanatoria, e che le deduzioni riportate sono riferite alla normativa vigente al momento della redazione del presente elaborato peritale.

### **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Ai sensi della vigente normativa in materia di efficienza energetica degli edifici di Regione Lombardia (D.D.U.O. 30/07/2015 n. 6480 e D.D.U.O. 18/01/2016 n. 224), trattandosi di trasferimento immobiliare conseguente a procedura esecutiva, non si rende necessaria l'allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica. Tuttavia si precisa che presso il C.E.E.R. (Catasto Energetico Edifici Regionale) non risulta depositato alcun attestato di prestazione energetica relativo al bene immobile in oggetto.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MOTTEGGIANA (MN) - STRADA BELVEDERE N. 65, PIANO T-1**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - STRADA BELVEDERE N. C.M., PIANO T**

---



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per la conformazione del bene immobile pignorato e per la sue appetibilità, nonché per la distribuzione degli impianti tecnologici allo stesso asserviti, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto come di seguito descritto.

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Motteggiana (MN) - Strada Belvedere n. 65, piano T-1  
Bene immobile, sito in Comune di Motteggiana (MN), Strada Belvedere n. 65, costituito da villa unifamiliare, sviluppatasi ai piani terra e primo, collegati da vano scala interno, composta da: porticato antistante, ingresso, soggiorno, porticato retrostante, vano scale, letto con bagno, cucina, disimpegno, bagno, centrale termica, al piano terra, disimpegno, bagno con balcone, due camere da letto, al piano primo, oltre ad area cortiva esclusiva.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 841, Sub. 1, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 307.920,00  
Considerata l'ubicazione, la consistenza, le condizioni manutentive, le finiture, le modeste opere da completare, le servitù, la regolarità urbanistica, tratte le opportune informazioni sull'andamento del mercato immobiliare e sulla commerciabilità di immobili analoghi siti nella medesima zona (metodo del confronto di mercato), tenuto conto dei valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate), aggiornati al secondo semestre 2021, ultimo aggiornamento disponibile (Allegato n. 6), lo scrivente valuta prudenzialmente il valore unitario di mercato in 1.200,00 Euro/mq.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Motteggiana (MN) - Strada Belvedere n. c.m., piano T  
Bene immobile, sito in Comune di Motteggiana (MN), Strada Belvedere n. c.m., costituito da autorimessa di pertinenza di villa unifamiliare, sita al piano terra.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 841, Sub. 2, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 21.222,00  
Considerata l'ubicazione, la consistenza, le condizioni manutentive, le finiture, le servitù, la regolarità urbanistica, tratte le opportune informazioni sull'andamento del mercato immobiliare e sulla commerciabilità di immobili analoghi siti nella medesima zona (metodo del confronto di mercato), tenuto conto dei valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate) aggiornati al secondo semestre 2021, ultimo aggiornamento disponibile (Allegato n. 6), lo scrivente valuta prudenzialmente il valore unitario di mercato in 600,00 Euro/mq.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------



	<b>convenzionale</b>		<b>complessivo</b>	<b>vendita</b>	
<b>Bene N° 1</b> - Villa Motteggiana (MN) - Strada Belvedere n. 65, piano T-1	256,60 mq	1.200,00 €/mq	€ 307.920,00	100,00%	€ 307.920,00
<b>Bene N° 2</b> - Garage Motteggiana (MN) - Strada Belvedere n. c.m., piano T	35,37 mq	600,00 €/mq	€ 21.222,00	100,00%	€ 21.222,00
				Valore di stima:	€ 329.142,00

Valore di stima: € 329.142,00

## Deprezzamenti

<b>Tipologia deprezzamento</b>	<b>Valore</b>	<b>Tipo</b>
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	9500,00	€

**Valore finale di stima: € 303.000,00**

Il valore di stima così determinato è stato deprezzato percentualmente ed arrotondato prudenzialmente per difetto per:

- l'assenza di garanzia per vizi (svalutazione stimata pari al 5%);
- i costi per regolarizzare l'immobile, stimati complessivamente in € 9.500,00; si precisa che detti costi non sono ad oggi completamente quantificabili come meglio precisato nel capitolo "Regolarità Edilizia".

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.

San Giorgio Bigarello, li 16/11/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Borghi Luca

**ELENCO ALLEGATI:**



- ✓ Altri allegati - 001 AVVISO E VERBALE DI SOPRALLUOGO - RICERCHE ANAGRAFE
- ✓ Altri allegati - 002 RELAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - 003 DOC. CATASTO
- ✓ Altri allegati - 004 ATTI DI PROVENIENZA - ISPEZIONI IPOTECARIE
- ✓ Altri allegati - 005 DOC. EDILIZIO - URBANISTICA
- ✓ Altri allegati - 006 QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI AG. ENTRATE
- ✓ Altri allegati - 007 VERIFICHE AG. ENTRATE CONTRATTI DI LOCAZIONE
- ✓ Altri allegati - 008 DATI CATASTALI
- ✓ Altri allegati - 009 CHECK LIST
- ✓ Altri allegati - 010 FOTO.ZIP



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Motteggiana (MN) - Strada Belvedere n. 65, piano T-1  
Bene immobile, sito in Comune di Motteggiana (MN), Strada Belvedere n. 65, costituito da villa unifamiliare, sviluppatasi ai piani terra e primo, collegati da vano scala interno, composta da: porticato antistante, ingresso, soggiorno, porticato retrostante, vano scale, letto con bagno, cucina, disimpegno, bagno, centrale termica, al piano terra, disimpegno, bagno con balcone, due camere da letto, al piano primo, oltre ad area cortiva esclusiva.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 841, Sub. 1, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Poichè tra i cespiti pignorati non vi sono terreni non si rende necessaria l'allegazione del certificato di destinazione urbanistica.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Motteggiana (MN) - Strada Belvedere n. c.m., piano T  
Bene immobile, sito in Comune di Motteggiana (MN), Strada Belvedere n. c.m., costituito da autorimessa di pertinenza di villa unifamiliare, sita al piano terra.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 841, Sub. 2, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Normativa Urbanistica" del Bene n. 1.

**Prezzo base d'asta: € 303.000,00**





**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 122/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 303.000,00**

<b>Bene N° 1 - Villa</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Motteggiana (MN) - Strada Belvedere n. 65, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 841, Sub. 1, Categoria A7	<b>Superficie</b>	256,60 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato manutentivo e di conservazione dell'abitazione, per quanto si è potuto appurare data la presenza degli arredi, risulta complessivamente buono. Non si notano criticità di rilievo fatta eccezione per una infiltrazione di acqua sulle pareti dal bagno adiacente la camera da letto al piano terra. Si precisa che il vialetto ed i marciapiedi esterni risultano privi del rivestimento e del battiscopa. Altresì mancano alcune placche dell'impianto elettrico e l'illuminazione esterna. Le facciate esterne non risultano tinteggiate. La linea vita non risulta installata. Per una migliore descrizione dello stato di manutenzione e conservazione si rimanda alla relazione fotografica (Allegato n. 2).		
<b>Descrizione:</b>	Bene immobile, sito in Comune di Motteggiana (MN), Strada Belvedere n. 65, costituito da villa unifamiliare, sviluppatasi ai piani terra e primo, collegati da vano scala interno, composta da: porticato antistante, ingresso, soggiorno, porticato retrostante, vano scale, letto con bagno, cucina, disimpegno, bagno, centrale termica, al piano terra, disimpegno, bagno con balcone, due camere da letto, al piano primo, oltre ad area cortiva esclusiva.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile, al momento del sopralluogo, risultava occupato dal Debitore Esecutato e dai suoi familiari, di seguito indicati: - **** Omissis ****, - **** Omissis ****, - **** Omissis ****. così come risulta dai certificati di residenza storici rilasciati dal Comune di Motteggiana in data 23/08/2022 (Allegato n. 1).		

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Motteggiana (MN) - Strada Belvedere n. c.m., piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 841, Sub. 2, Categoria C6	<b>Superficie</b>	35,37 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato manutentivo e di conservazione dell'autorimessa, per quanto si è potuto appurare data la presenza degli arredi, risulta complessivamente buono. Per una migliore descrizione dello stato di manutenzione e conservazione si rimanda alla relazione fotografica (Allegato n. 2).		
<b>Descrizione:</b>	Bene immobile, sito in Comune di Motteggiana (MN), Strada Belvedere n. c.m., costituito da autorimessa di pertinenza di villa unifamiliare, sita al piano terra.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		



<b>Stato di occupazione:</b>	Si richiama integralmente quanto riportato al Capitolo "Stato di Occupazione" del Bene n. 1.
------------------------------	--



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MOTTEGGIANA (MN) - STRADA BELVEDERE N. 65, PIANO T-1**

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Mantova il 12/01/2010  
Reg. gen. 233 - Reg. part. 49  
Quota: 1/1  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 254.281,29  
Percentuale interessi: 2,014 %  
Rogante: Notaio Omero Araldi  
Data: 16/12/2009  
N° repertorio: 73767  
N° raccolta: 19468  
Note: Si precisa che nella nota di iscrizione il coniuge \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta debitrice non datrice di ipoteca.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Mantova il 04/12/2014  
Reg. gen. 11228 - Reg. part. 1523  
Quota: 1/1  
Importo: € 250.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 178.401,08  
Rogante: Tribunale di Mantova  
Data: 03/12/2014  
N° repertorio: 2120
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Mantova il 15/12/2014  
Reg. gen. 11593 - Reg. part. 1562  
Quota: 1/1  
Importo: € 250.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 178.401,08  
Rogante: Tribunale di Mantova  
Data: 03/11/2014  
N° repertorio: 2120
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Mantova il 25/03/2015  
Reg. gen. 2722 - Reg. part. 391  
Quota: 1/1



Importo: € 310.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 338.000,00  
Rogante: Tribunale di Mantova  
Data: 16/09/2014  
N° repertorio: 4046

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Mantova il 26/05/2015  
Reg. gen. 4730 - Reg. part. 680  
Quota: 1/1  
Importo: € 20.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 20.000,00  
Rogante: Tribunale di Mantova  
Data: 15/05/2015  
N° repertorio: 1985  
N° raccolta: 2015

#### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 05/07/2022  
Reg. gen. 8747 - Reg. part. 6311  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTEGGIANA (MN) - STRADA BELVEDERE N. C.M., PIANO T**

---

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Mantova il 12/01/2010  
Reg. gen. 233 - Reg. part. 49  
Quota: 1/1  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 254.281,29  
Percentuale interessi: 2,014 %  
Rogante: Notaio Omero Araldi  
Data: 16/12/2009  
N° repertorio: 73767



N° raccolta: 19468

Note: Si precisa che nella nota di iscrizione il coniuge \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta debitrice non datrice di ipoteca.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Mantova il 04/12/2014

Reg. gen. 11228 - Reg. part. 1523

Quota: 1/1

Importo: € 250.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 178.401,08

Rogante: Tribunale di Mantova

Data: 03/12/2014

N° repertorio: 2120

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Mantova il 15/12/2014

Reg. gen. 11593 - Reg. part. 1562

Quota: 1/1

Importo: € 250.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 178.401,08

Rogante: Tribunale di Mantova

Data: 03/11/2014

N° repertorio: 2120

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Mantova il 25/03/2015

Reg. gen. 2722 - Reg. part. 391

Quota: 1/1

Importo: € 310.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 338.000,00

Rogante: Tribunale di Mantova

Data: 16/09/2014

N° repertorio: 4046

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Mantova il 26/05/2015

Reg. gen. 4730 - Reg. part. 680

Quota: 1/1

Importo: € 20.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 20.000,00

Rogante: Tribunale di Mantova

Data: 15/05/2015

N° repertorio: 1985

N° raccolta: 2015



## Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 05/07/2022  
Reg. gen. 8747 - Reg. part. 6311  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

