

---

# TRIBUNALE DI MANTOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Zanini Guido Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 264/2019 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

---

Incarico.....	6
Premessa.....	6
Lotto 1 .....	7
Descrizione.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via D. Pesenti, 1, piano ST-P1.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via D. Pesenti, c.m., piano T.....	8
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via D. Pesenti, 1, piano ST-P1.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via D. Pesenti, c.m., piano T.....	9
Titolarità.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via D. Pesenti, 1, piano ST-P1.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via D. Pesenti, c.m., piano T.....	10
Confini .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via D. Pesenti, 1, piano ST-P1.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via D. Pesenti, c.m., piano T.....	10
Consistenza .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via D. Pesenti, 1, piano ST-P1.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via D. Pesenti, c.m., piano T.....	11
Cronistoria Dati Catastali .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via D. Pesenti, 1, piano ST-P1.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via D. Pesenti, c.m., piano T.....	12
Dati Catastali.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via D. Pesenti, 1, piano ST-P1.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via D. Pesenti, c.m., piano T.....	14
Stato conservativo.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via D. Pesenti, 1, piano ST-P1.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via D. Pesenti, c.m., piano T.....	14
Parti Comuni.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via D. Pesenti, 1, piano ST-P1.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via D. Pesenti, c.m., piano T.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via D. Pesenti, 1, piano ST-P1.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via D. Pesenti, c.m., piano T.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via D. Pesenti, 1, piano ST-P1.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via D. Pesenti, c.m., piano T.....	16
Stato di occupazione .....	16

<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via D. Pesenti, 1, piano ST-P1.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via D. Pesenti, c.m., piano T.....	16
Provenienze Ventennali.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via D. Pesenti, 1, piano ST-P1.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via D. Pesenti, c.m., piano T.....	18
Formalità pregiudizievoli .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via D. Pesenti, 1, piano ST-P1.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via D. Pesenti, c.m., piano T.....	20
Normativa urbanistica .....	21
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via D. Pesenti, 1, piano ST-P1.....	21
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via D. Pesenti, c.m., piano T.....	22
Regolarità edilizia.....	22
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via D. Pesenti, 1, piano ST-P1.....	22
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via D. Pesenti, c.m., piano T.....	23
Vincoli od oneri condominiali.....	24
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via D. Pesenti, 1, piano ST-P1.....	24
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via D. Pesenti, c.m., piano T.....	24
Lotto 2 .....	25
Descrizione.....	26
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via G. Ungaretti, 7, piano S1-T-1.....	26
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via G. Ungaretti, 5, piano S1 .....	26
Completezza documentazione ex art. 567.....	26
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via G. Ungaretti, 7, piano S1-T-1.....	26
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via G. Ungaretti, 5, piano S1 .....	27
Titolarità.....	27
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via G. Ungaretti, 7, piano S1-T-1.....	27
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via G. Ungaretti, 5, piano S1 .....	27
Confini .....	28
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via G. Ungaretti, 7, piano S1-T-1.....	28
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via G. Ungaretti, 5, piano S1 .....	28
Consistenza .....	28
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via G. Ungaretti, 7, piano S1-T-1 .....	28
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via G. Ungaretti, 5, piano S1 .....	29
Cronistoria Dati Catastali .....	29
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via G. Ungaretti, 7, piano S1-T-1.....	29
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via G. Ungaretti, 5, piano S1 .....	30
Dati Catastali.....	31
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via G. Ungaretti, 7, piano S1-T-1.....	31

<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via G. Ungaretti, 5, piano S1 .....	32
Stato conservativo.....	32
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via G. Ungaretti, 7, piano S1-T-1.....	32
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via G. Ungaretti, 5, piano S1 .....	32
Parti Comuni.....	32
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via G. Ungaretti, 7, piano S1-T-1.....	32
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via G. Ungaretti, 5, piano S1 .....	33
Servitù, censo, livello, usi civici.....	33
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via G. Ungaretti, 7, piano S1-T-1.....	33
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via G. Ungaretti, 5, piano S1 .....	33
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	33
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via G. Ungaretti, 7, piano S1-T-1.....	33
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via G. Ungaretti, 5, piano S1 .....	34
Stato di occupazione .....	34
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via G. Ungaretti, 7, piano S1-T-1.....	34
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via G. Ungaretti, 5, piano S1 .....	34
Provenienze Ventennali.....	35
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via G. Ungaretti, 7, piano S1-T-1.....	35
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via G. Ungaretti, 5, piano S1 .....	35
Formalità pregiudizievoli .....	36
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via G. Ungaretti, 7, piano S1-T-1.....	36
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via G. Ungaretti, 5, piano S1 .....	37
Normativa urbanistica .....	38
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via G. Ungaretti, 7, piano S1-T-1.....	38
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via G. Ungaretti, 5, piano S1 .....	38
Regolarità edilizia.....	38
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via G. Ungaretti, 7, piano S1-T-1.....	38
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via G. Ungaretti, 5, piano S1 .....	39
Stima / Formazione lotti.....	41
<b>Lotto 1</b> .....	41
<b>Lotto 2</b> .....	42
Riserve e particolarità da segnalare.....	44
Riepilogo bando d'asta .....	47
<b>Lotto 1</b> .....	47
<b>Lotto 2</b> .....	47
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 264/2019 del R.G.E. ....	48
<b>Lotto 1</b> .....	48
<b>Lotto 2</b> .....	48

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	50
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via D. Pesenti, 1, piano ST-P1.....	50
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via D. Pesenti, c.m., piano T.....	51
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via G. Ungaretti, 7, piano S1-T-1.....	52
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via G. Ungaretti, 5, piano S1 .....	53

## INCARICO

---

---

All'udienza del 10/01/2020, il sottoscritto Geom. Zanini Guido Andrea, con studio in Via P. Mattarella, 17 - 46029 - Suzzara (MN), email guidoandrezanini@alice.it, PEC guidoandrea.zanini@geopec.it, Tel. 380 4796918, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/01/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via D. Pesenti, 1, piano ST-P1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via D. Pesenti, c.m., piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via G. Ungaretti, 7, piano S1-T-1
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via G. Ungaretti, 5, piano S1

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via D. Pesenti, 1, piano ST-P1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via D. Pesenti, c.m., piano T

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA D. PESENTI, 1, PIANO ST-P1**

---

Appartamento sito al piano primo di maggior complesso condominiale residenziale (denominato "Condominio Pesenti"), con annesso locale ad uso ripostiglio nel seminterrato, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Trattamento fiscale alla vendita: il debitore esecutato è persona fisica che possiede una quota del compendio pignorato a titolo privato; non sussistono pertanto presupposti oggettivi per i quali la vendita possa essere soggetta ad IVA. Il trasferimento della proprietà immobiliare sarà pertanto assoggettata ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA D. PESENTI, C.M., PIANO T**

---

Autorimessa sita all'interno di maggior corpo ad uso ricovero veicoli, posto nell'area cortiliva (piano terra) di complesso condominiale residenziale (denominato "Condominio Pesenti"), compresa la proporzionale quota delle parti comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Trattamento fiscale alla vendita: il debitore esecutato è persona fisica che possiede una quota del compendio pignorato a titolo privato; non sussistono pertanto presupposti oggettivi per i quali la vendita possa essere soggetta ad IVA. Il trasferimento della proprietà immobiliare sarà pertanto assoggettata ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA D. PESENTI, 1, PIANO ST-P1**

---



Si rileva che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, fatto salvo quanto sotto riportato.

#### PRECISAZIONI ED ADEMPIMENTI PRELIMINARI RICHIESTI DAL QUESITO GIUDIZIALE

- il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale;
- la certificazione risulta risalire sino ad atti di acquisto originari che siano stati trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- non risultano depositate dal creditore procedente la visura catastale attuale e la visura catastale storica ma i dati catastali attuali (non quelli storici) degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva;
- il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati;
- l'esperto ha reperito il certificato aggiornato di stato civile e residenza del debitore esecutato, nonchè estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni e li produce in allegato al presente elaborato.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA D. PESENTI, C.M., PIANO T**

---

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1

#### **TITOLARITÀ**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA D. PESENTI, 1, PIANO ST-P1**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/27)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/27)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/27)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/27)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 18/27)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/27)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/27)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA D. PESENTI, C.M., PIANO T**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/27)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/27)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/27)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/27)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 18/27)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/27)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/27)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## **CONFINI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA D. PESENTI, 1, PIANO ST-P1**

---

Confini per l'appartamento al piano primo: da Nord, in senso orario N.E.S.O: scala comune, altre ragioni della p.lla 21, affaccio su area cortiva comune e più oltre su p.lla 269, altre ragioni della p.lla 21, affaccio su area cortiva comune e più oltre sulla Via D. Pesenti.

Confini per il ripostiglio al piano seminterrato: estratto dal titolo di provenienza del 15/10/1979 a magistero del notaio Agostino Ribolzi "Coerenze per il ripostiglio: a nord, area cortiva comune verso Via Visi; ad est, ragioni dell'ente venditore e corridoio comune a metà muro; a sud, scala comune a metà muro; ad ovest, area cortiva comune verso Via Pesenti".

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA D. PESENTI, C.M., PIANO T**

---

Da Nord, in senso orario N.E.S.O: altre ragioni della p.lla 269, altre ragioni della p.lla 268, altre ragioni della p.lla 269, area cortiliva comune p.lla 21.

## **CONSISTENZA**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA D. PESENTI, 1, PIANO ST-P1**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	72,57 mq	84,88 mq	1,00	84,88 mq	3,20 m	1
Balcone	4,42 mq	4,76 mq	0,25	1,19 mq	0,00 m	1
Cantina	24,92 mq	32,87 mq	0,20	6,57 mq	1,92 m	ST
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>92,64 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>92,64 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura "in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario" (punto n. 7 del quesito giudiziale).

La consistenza del compendio pignorato è desunta da rilievo geometrico esperito in sede di sopralluogo.

All'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita era intestataria del bene oggetto di procedimento in forza di un atto regolarmente trascritto.

Quanto pignorato è piena proprietà composta da quote indivise (punto n. 7 del quesito giudiziale).

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA D. PESENTI, C.M., PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	12,47 mq	14,55 mq	0,50	7,28 mq	2,55 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>7,28 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>7,28 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura "in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario" (punto n. 7 del quesito giudiziale).

La consistenza del compendio pignorato è desunta da rilievo geometrico esperito in sede di sopralluogo.

All'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita era intestataria del bene oggetto di procedimento in forza di un atto regolarmente trascritto.

Quanto pignorato è piena proprietà composta da quote indivise (punto n. 7 del quesito giudiziale).

#### **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA D. PESENTI, 1, PIANO ST-P1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/08/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 62, Part. 21, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 0,48 Piano ST-P1
Dal 01/01/1992 al 26/02/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 62, Part. 21, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 290,51 Piano ST-P1
Dal 26/02/2009 al 21/07/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 62, Part. 21, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 290,51 Piano ST-P1
Dal 21/07/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 62, Part. 21, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 290,51 Piano ST-P1
Dal 09/11/2015 al 31/12/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 62, Part. 21, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 93 mq Rendita € 290,51 Piano ST-P1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA D. PESENTI, C.M., PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/06/1987 al 10/10/1988	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 62, Part. 269, Sub. 4 Categoria C6 Cl.3, Cons. 14 Rendita € 0,07 Piano T
Dal 10/10/1988 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 62, Part. 269, Sub. 4 Categoria C6 Cl.3, Cons. 14 Rendita € 0,07 Piano T
Dal 01/01/1992 al 26/02/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 62, Part. 269, Sub. 4 Categoria C6 Cl.3, Cons. 14 Rendita € 39,77 Piano T

Dal 26/02/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 62, Part. 269, Sub. 4 Categoria C6 Cl.3, Cons. 14 Rendita € 39,77 Piano T
Dal 09/11/2015 al 31/12/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 62, Part. 269, Sub. 4 Categoria C6 Cl.3, Cons. 14 Superficie catastale 14 mq Rendita € 39,77 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA D. PESENTI, 1, PIANO ST-P1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	62	21	3		A3	2	4,5	93 mq	290,51 €	ST-P1	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sono state riscontrate in sede di sopralluogo le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale:

a) per l'appartamento al piano primo:

- Bagno ed antibagno costituiscono un unico locale e non due ambienti separati (mancano spalletta muraria divisoria e serramento);
- Presenza di spalletta muraria d'angolo nella camera da letto, non indicata nella planimetria catastale;

b) per la cantina annessa situata al piano seminterrato:

- La planimetria catastale attribuisce all'appartamento un locale cantina diverso da quello invece puntualmente descritto nell'atto di provenienza del 15/10/1979 notaio Agostino Ribolzi Rep. n. 3673 tr. a MN il 27/10/1979 ai nn. 7705/6451. Peraltro la proprietà ha in uso proprio il locale cantina indicato nel rogito e non quello indicato dalla scheda planimetrica catastale (del 08/10/1957, compilata dall'Ufficio del Genio Civile di Mantova). Rimane il fatto che neppure la cantina in uso e di effettiva proprietà è conforme alla scheda planimetrica, rivelando in primis una diversa sagoma (non è rettangolare, ma ha forma irregolare), l'intervenuta realizzazione di tramezze interne volte a suddividere quel che doveva essere un unico ambiente in tre locali, e che risulta esser stato eseguito il rivestimento totale in cartongesso delle pareti, la posa di nuovi pavimenti e la controsoffittatura dei locali, così da ridurre altresì l'altezza utile da m 2,10 a m 1,92;

c) per l'autorimessa:

- Si è riscontrata una diversa altezza rispetto a quella indicata nella scheda planimetrica catastale, pari

a m 2,55 invece di m 2,50 (Non necessita dell'aggiornamento catastale in quanto le modifiche riscontrate non risultano tali da determinare variazioni della consistenza, categoria e classe dell'unità immobiliare, come previsto dai punti nn. 2 e 3 lettera "e" della Circolare n. 2/2010 prot. 36607 del 09/07/2010 emessa dalla Direzione dell'Agenzia del Territorio).

Nonostante la necessità di aggiornamento catastale dei dati e della scheda planimetrica dell'appartamento con annessa cantina, si rileva che non è stato possibile procedere a tale aggiornamento in quanto, sentiti anche gli uffici catastali di Agenzia delle Entrate di Mantova ed avutane conferma nel merito, è necessario coinvolgere anche terzi estranei alla procedura (corrispondenti ai proprietari della cantina erroneamente attribuita in atti catastali all'appartamento pignorato) per la redazione di atto notarile di migliore identificazione delle due distinte proprietà, con la finalità della rettifica dell'errore ed aggiornamento delle intestazioni, ed in seguito dar corso all'aggiornamento catastale sia della proprietà pignorata che anche di quella estranea alla procedura. Per quanto sopra si è ritenuto di non procedere nel merito e si rimane a disposizione.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA D. PESENTI, C.M., PIANO T**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>
	62	269	4		C6	3	14	14 mq	39,77 €	T	

#### ***Corrispondenza catastale***

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

### **STATO CONSERVATIVO**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA D. PESENTI, 1, PIANO ST-P1**

Il bene si trova in mediocre stato conservativo.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA D. PESENTI, C.M., PIANO T**

Il bene si trova in mediocre stato conservativo.

### **PARTI COMUNI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA D. PESENTI, 1, PIANO ST-P1**

Bene ricompreso nel Complesso residenziale denominato "Condominio PESENTI" (c.f. ) amministrato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Trattasi di immobile privo di Regolamento condominiale e di tabelle millesimali. Dal bilancio preventivo emerge che il bene oggetto di studio partecipa alla proprietà comune con 62,500 millesimi.

Dalla documentazione in atti risultano presenti locali di uso comune al piano seminterrato, vano scala comune dal piano seminterrato ("cantinato") alla soffitta, locali di uso comune al piano soffitta, area cortiva comune.

Sono inoltre oggetto di proprietà comune le parti dell'edificio, le aree, le opere, installazioni, manufatti ed impianti di cui all'art. 1117 c.c..

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA D. PESENTI, C.M., PIANO T**

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1

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

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA D. PESENTI, 1, PIANO ST-P1**

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità (punto n. 12 del quesito).

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA D. PESENTI, C.M., PIANO T**

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA D. PESENTI, 1, PIANO ST-P1**

L'unità immobiliare pignorata fa parte di un edificio condominiale di complessivi sei piani, quattro dei quali sono occupati da appartamenti, uno seminterrato ad uso cantine, ripostigli e vani comuni, ed uno sottotetto per soffitte e vani comuni. Trattasi di fabbricato abitativo realizzato negli anni '50 per I.A.C.P. (Istituto Autonomo Case Popolari).

La struttura portante del fabbricato è costituita da fondazioni e murature del seminterrato in calcestruzzo, da murature in elevazione in blocchi di laterizio, da solai di laterocemento armato, da aggetti in conglomerato cementizio armato, da tetto a falde inclinate in sovrapposizione, realizzate in laterocemento armato con finitura in manto di tegole.

Finiture esterne: pareti intonacate e tinteggiate in tonalità del marrone e del beige, presenza di area cortiliva comune sistemata a prato con aiuole verso Via Pesenti e via Visi, mentre è invece finita con ghiaia sul retro, ad uso parcheggio e spazi di manovra. La proprietà condominiale è delimitata da basso muretto in calcestruzzo con sovrastante ringhiera metallica.

L'immobile è allacciato all'acquedotto comunale, alla fognatura comunale e alla rete cittadina del gas metano.

L'alloggio di cui trattasi è posto al piano primo, privo di ascensore, e si compone di ingresso, soggiorno con balcone e adiacente cucina, corridoio, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, bagno (quest'ultimo attrezzato con lavabo, vaso, bidet e doccia). Il bene presenta altezza netta interna di circa m 3,20.

Le finiture sono di tipo economico: si notano pavimenti di ceramica, serramenti interni in legno tamburato in parte ciechi ed in parte con specchiatura in vetro traslucido, avvolgibili in PVC alle finestre lignee con vetri termici e zanzariere, rivestimenti di ceramica nel bagno e nella cucina.

E' dotato di impianto elettrico per illuminazione e forza motrice, di climatizzazione estiva, di impianto idrico sanitario e di riscaldamento indipendente pilotato da caldaietta murale Vaillant, con radiatori in alluminio e termoarredo nel bagno.

Al piano seminterrato sono presenti tre locali ad uso ingresso, ripostiglio e camera. I beni presentano altezza di circa m. 1,92, pavimenti in ceramica e pareti in cartongesso tinteggiato, porte lignee cieche ed impianto di climatizzazione.

Presenti locali comuni di deposito/ripostiglio nel seminterrato e nella soffitta.

La vodagione pedonale avviene da Via Pesenti, civico n. 1, per tramite di cancelletto metallico.

---

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA D. PESENTI, C.M., PIANO T**

---

Il bene pignorato è costituito da box ricavato all'interno di maggior fabbricato indipendente costituito da garages a schiera, contenuto all'interno del compendio condominiale. La struttura è realizzata da fondazioni in calcestruzzo armato, pareti laterali in blocchi di cemento, soffitto piano in laterocemento, internamente non presenta finitura ad intonaco nè tinteggio, ed è dotato di impianto di illuminazione. Accesso da portoncino basculante in lamiera zincata.

La vodagione carrabile avviene da Via Pesenti, c.m., per tramite di cancello metallico.

---

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA D. PESENTI, 1, PIANO ST-P1**

---

Il bene risulta occupato in assenza di titolo da:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (comproprietaria)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (comproprietario)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Si pone in evidenza che nella memoria di costituzione nell'interesse dell'esecutato in data 11/02/2020, agli atti del fascicolo telematico della procedura, risulta precisato che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta titolare del diritto di abitazione nella casa adibita a residenza familiare quale coniuge superstite ex art. 540, secondo comma c.c..

---

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA D. PESENTI, C.M., PIANO T**

---

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1



PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA D. PESENTI, 1, PIANO ST-P1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/08/1987 al 10/10/1988	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			13/08/1987		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	01/04/1988	3057	2011
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Mantova	02/02/1988	23	887
Dal 10/10/1988 al 26/02/2009	**** Omissis ****	<b>Atto di divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Daniele MOLINARI	10/10/1988	15316	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	02/11/1988	9822	6435
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Mantova	24/10/1988	671	atti privati
Dal 26/02/2009	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			26/02/2009		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	24/11/2009	14720	8393
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Mantova	29/10/2009	37	1656/9

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 risulta attualmente invariata.

Presenza di accettazione tacita di eredità trascritta a Mantova il 11/07/2019 ai nn. 8728/5836.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA D. PESENTI, C.M., PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/08/1987 al 10/10/1988	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			13/08/1987		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	01/04/1988	3057	2011
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Mantova	02/02/1988	23	887
Dal 10/10/1988 al 26/02/2009	**** Omissis ****	<b>Atto di divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Daniele MOLINARI	10/10/1988	15316	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	02/11/1988	9822	6435
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Mantova	24/10/1988	671	atti privati
Dal 26/02/2009	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			26/02/2009		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	24/11/2009	14720	8393
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Mantova	29/10/2009	37	1656/9

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 risulta attualmente invariata.

Presenza di accettazione tacita di eredità trascritta a Mantova il 11/07/2019 ai nn. 8728/5836.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A MANTOVA (MN) - VIA D. PESENTI, 1, PIANO ST-P1**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Mantova aggiornate al 17/05/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 16/04/1998  
Reg. gen. 3248 - Reg. part. 600  
Quota: 1/1  
Importo: € 90.379,96  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 36.151,98  
Rogante: Dott. Giampaolo FABBI  
Data: 09/04/1998  
N° repertorio: 36972  
Note: Riguarda i beni in Mantova, NCEU fg. 62 p.lle 21 sub. 3 e 269 sub. 4. Il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto in data 26/02/2009. Risulta presente tra i soggetti CONTRO il seguente debitore non datore di ipoteca: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 30/07/2002  
Reg. gen. 10055 - Reg. part. 2344  
Quota: 1/1  
Importo: € 60.990,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 30.495,00  
Rogante: Dott. Giampaolo FABBI  
Data: 26/07/2002  
N° repertorio: 51830  
Note: Riguarda i beni in Mantova, NCEU fg. 62 p.lle 21 sub. 3 e 269 sub. 4. Il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto in data 26/02/2009. Risulta presente tra i soggetti CONTRO il seguente debitore non datore di ipoteca: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 22/09/2005  
Reg. gen. 14393 - Reg. part. 3648  
Quota: 1/1

Importo: € 157.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 105.000,00  
Rogante: Dott. Massimo BERTOLUCCI  
Data: 21/09/2005  
N° repertorio: 54834  
N° raccolta: 17766  
Note: Riguarda i beni in Mantova, NCEU fg. 62 p.lle 21 sub. 3 e 269 sub. 4. Il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto in data 26/02/2009. Risulta presente tra i soggetti CONTRO il seguente debitore non datore di ipoteca: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 09/12/2019  
Reg. gen. 15172 - Reg. part. 10071  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA D. PESENTI, C.M., PIANO T**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 17/05/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 16/04/1998  
Reg. gen. 3248 - Reg. part. 600  
Quota: 1/1  
Importo: € 90.379,96  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 36.151,98  
Rogante: Dott. Giampaolo FABBI  
Data: 09/04/1998  
N° repertorio: 36972  
Note: Riguarda i beni in Mantova, NCEU fg. 62 p.lle 21 sub. 3 e 269 sub. 4. Il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto in data 26/02/2009. Risulta presente tra i soggetti CONTRO il seguente debitore non datore di ipoteca: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 30/07/2002  
Reg. gen. 10055 - Reg. part. 2344  
Quota: 1/1  
Importo: € 60.990,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 30.495,00

Rogante: Dott. Giampaolo FABBI

Data: 26/07/2002

N° repertorio: 51830

Note: Riguarda i beni in Mantova, NCEU fg. 62 p.lle 21 sub. 3 e 269 sub. 4. Il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto in data 26/02/2009. Risulta presente tra i soggetti CONTRO il seguente debitore non datore di ipoteca: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 22/09/2005

Reg. gen. 14393 - Reg. part. 3648

Quota: 1/1

Importo: € 157.500,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 105.000,00

Rogante: Dott. Massimo BERTOLUCCI

Data: 21/09/2005

N° repertorio: 54834

N° raccolta: 17766

Note: Riguarda i beni in Mantova, NCEU fg. 62 p.lle 21 sub. 3 e 269 sub. 4. Il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto in data 26/02/2009. Risulta presente tra i soggetti CONTRO il seguente debitore non datore di ipoteca: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 09/12/2019

Reg. gen. 15172 - Reg. part. 10071

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

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

Formalità a carico della procedura

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA D. PESENTI, 1, PIANO ST-P1**

---

Il Piano delle Regole del vigente Piano per il Governo del Territorio comunale classifica l'immobile in argomento all'interno del perimetro del Tessuto urbano consolidato:

- Secondo la destinazione d'uso, quale "Aree residenziali" ricomprese nei "Tessuti consolidati esterni ai nuclei di antica formazione" (Art. D19);

- Secondo la sensibilità paesaggistica, quale "4.3: Ambiti consolidati di sud-ovest della città con destinazioni e tipologie miste (Artt. D43, D44, D45 e scheda)" ricompresa all'interno di "Buffer Zone UNESCO (Art. D2)".

Non necessita del certificato di destinazione urbanistica (art.30, comma 2, D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.) in quanto non trattasi di terreni, né di aree di pertinenza di edifici censiti nel Nuovo Catasto Edilizio

Urbano con superficie complessiva superiore a cinquemila metri quadrati (punto n. 5 del quesito giudiziale).

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA D. PESENTI, C.M., PIANO T**

---

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA D. PESENTI, 1, PIANO ST-P1**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Dall'accesso agli atti e documenti amministrativi condotto presso il Comune di competenza, risulta che l'edificio è interessato dai seguenti titoli edilizi:

- Autorizzazione del 18/08/1952 rilasciata dal Sindaco di Mantova all' \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Mantova per la "Costruzione di case per i senza tetto" (NOTA: trattasi di fabbricato a 16 alloggi);
- Autorizzazione del II Marzo 1953 rilasciata dal Sindaco di Mantova all' \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Mantova per la "Costruzione di una seconda casa per alluvionati rimasti senza tetto comprendente n. 16 alloggi";
- Dichiarazione di abitabilità rilasciata in data 06/06/1956 dal Sindaco di Mantova all'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* relativa a complessivi n. 32 appartamenti;
- Concessione edilizia n. 67 anno 1985, P.G. n. 10529 del 1980, rilasciata in data 13/05/1985 dal Sindaco di Mantova al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la realizzazione di n. 16 box.

Risulta altresì la presenza di:

- Denuncia di inizio lavori per opere di adeguamento manutenzione tetto del Condominio Pesenti depositata presso i competenti uffici del Comune di Mantova dall'Amministratore Protempore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 28/09/1998 prot. n. 12367 (riferita a "lavori di manutenzione ordinaria al tetto con sostituzione di tegole ammalorate, sostituzione di canali di gronda, converse e camini e pluviali di scarico").

### ***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.

Rispetto al progetto licenziato per quanto riguarda i beni oggetto di studio si sono complessivamente accertate le seguenti irregolarità:

- Il progetto approvato manca della rappresentazione grafica del piano scantinato e del piano soffitta, limitandosi alla rappresentazione del "piano tipo" riguardante i soli appartamenti; l'appartamento risulta corrispondere al progetto approvato;

- Il box risulta avere ampiezza netta interna di m 2,77 x m 4,50 mentre il progetto assentito prevede ampiezza netta interna di m 2,70 x m 4,75. Lo stesso presenta altresì copertura piana, mentre il progetto assentito prevedeva copertura a falde inclinate (tetto a capanna).

Risulta particolarmente delicato individuare la regolarità dei piani seminterrato e sottotetto del maggior fabbricato condominiale. E' evidente che la realizzazione di tali piani risulta assentita in quanto presenti nelle sezioni grafiche e nei prospetti del progetto approvato che ne prevedono l'esistenza, ma da tali disegni non è possibile desumere l'organizzazione di tali spazi. Risulta altresì da nota port. n. 6207 del 05/08/1952 indirizzata alla Commissione comunale di edilizia da parte dell'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che "(...omississ...) I fabbricati sono pure dotati di scantinati dell'altezza utile di ml. 2,10 e di soffitta praticabile adibiti entrambi ad uso lavanderia e ripostigli". Alla luce di quanto sopra lo scrivente ritiene di considerare cantine e soffitte assentite e di utilizzare quale parametro di raffronto per la verifica dell'esecuzione di eventuali lavori edili senza titolo la scheda planimetrica catastale del 08/10/1957 Prot.n. 573/82 a sottoscrizione dell' \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Mantova.

Rispetto a tale planimetria sono state riscontrate in sede di sopralluogo le seguenti difformità:

- la cantina in uso e di effettiva proprietà non è conforme alla scheda planimetrica, rivelando in primis una diversa sagoma (non è rettangolare, ma ha forma irregolare), l'intervenuta realizzazione di tramezze interne volte a suddividere quel che doveva essere un unico ambiente in tre locali; risulta esser stato eseguito il rivestimento totale in cartongesso delle pareti, la posa di nuovi pavimenti e la controsoffittatura dei locali, così da ridurre altresì l'altezza utile da m 2,10 a m 1,92. I tre locali risultano impiegati quale ingresso, ripostiglio e stanza adibita alla permanenza di persone (taverna-soggiorno-camera con divano-letto).

Si reputa quanto riscontrato regolarizzabile ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. con costi presuntivamente stimati in € 5.000,00, fatta salva la diversa determinazione da parte dei competenti uffici comunali in sede di presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire in sanatoria ed a condizione che la stanza al piano seminterrato che attualmente prevede la possibile permanenza di persone sia interessata da cambio di destinazione d'uso, onde restituirla alla funzione di ripostiglio/cantina (tale necessità è infatti sostenuta da ragioni di natura igienico-sanitaria, con particolare riferimento all'assenza dei rapporti di aeroilluminazione minimi previsti dal vigente Regolamento Locale di Igiene, come pure dell'altezza minima di m. 2,70 che dev'essere garantita per i locali residenziali adibiti alla permanenze di persone).

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA D. PESENTI, C.M., PIANO T**

---

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

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1

### ***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.

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

##### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA D. PESENTI, 1, PIANO ST-P1**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalla lettura del bilancio preventivo 1/5/2019-30/4/2020 risulta a carico della proprietà il debito di € 392,00 verso il Condominio.

##### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA D. PESENTI, C.M., PIANO T**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1



## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via G. Ungaretti, 7, piano S1-T-1
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via G. Ungaretti, 5, piano S1

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA G. UNGARETTI, 7, PIANO S1-T-1**

---

Alloggio facente parte di villetta bifamiliare, distribuito ai piani seminterrato, rialzato e primo, con annessa area cortiliva comune, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Trattamento fiscale alla vendita: il debitore esecutato è persona fisica che possiede una quota del compendio pignorato a titolo privato; non sussistono pertanto presupposti oggettivi per i quali la vendita possa essere soggetta ad IVA. Il trasferimento della proprietà immobiliare sarà pertanto assoggettata ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.

### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA G. UNGARETTI, 5, PIANO S1**

---

Autorimessa al piano seminterrato di villetta bifamiliare, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Trattamento fiscale alla vendita: il debitore esecutato è persona fisica che possiede una quota del compendio pignorato a titolo privato; non sussistono pertanto presupposti oggettivi per i quali la vendita possa essere soggetta ad IVA. Il trasferimento della proprietà immobiliare sarà pertanto assoggettata ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA G. UNGARETTI, 7, PIANO S1-T-1**

---

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1

---

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA G. UNGARETTI, 5, PIANO S1**

---

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1

**TITOLARITÀ**

---

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA G. UNGARETTI, 7, PIANO S1-T-1**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/6)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

---

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA G. UNGARETTI, 5, PIANO S1**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/6)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA G. UNGARETTI, 7, PIANO S1-T-1**

Confini per l'abitazione:

Da Nord, in senso orario N.E.S.O, al piano terra: area cortiliva comune fg. 14 p.lla 186 sub. 5, ancora area cortiliva comune p.lla 186 sub. 5, altre ragioni p.lla 186 sub. 1, di nuovo area cortiliva comune p.lla 186 sub. 5.

Confini per l'area cortiliva comune:

Da Nord, in senso orario N.E.S.O, al piano terra: Via G. Ungaretti, altre ragioni al fg. 14 mapp. 187, mapp. 197, mapp. 196, mapp. 618, mapp. 630.

### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA G. UNGARETTI, 5, PIANO S1**

Da Nord, in senso orario N.E.S.O, al piano primo sottostrada: area cortiliva comune fg. 14 p.lla 186 sub. 5, ancora area cortiliva comune p.lla 186 sub. 5, p.lla 186 sub. 6, di nuovo p.lla 186 sub. 6.

## CONSISTENZA

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA G. UNGARETTI, 7, PIANO S1-T-1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione Piano terra	56,01 mq	65,75 mq	1,00	65,75 mq	2,79 m	T
Terrazza ingresso piano terra	4,56 mq	4,94 mq	0,25	1,24 mq	0,00 m	T
Abitazione piano primo	50,76 mq	65,75 mq	1,00	65,75 mq	2,78 m	1
Balcone	4,06 mq	4,50 mq	0,25	1,13 mq	0,00 m	1
Abitazione piano seminterrato	45,91 mq	54,09 mq	0,50	27,05 mq	2,27 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>160,92 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>160,92 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura "in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario" (punto n. 7 del quesito giudiziale).

La consistenza del compendio pignorato è desunta da rilievo geometrico esperito in sede di sopralluogo.

All'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita era intestataria del bene oggetto di procedimento in forza di un atto regolarmente trascritto.

Quanto pignorato è piena proprietà composta da quote indivise (punto n. 7 del quesito giudiziale).

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA G. UNGARETTI, 5, PIANO S1**

<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	9,57 mq	11,66 mq	0,50	5,83 mq	2,27 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>5,83 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>5,83 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura "in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario" (punto n. 7 del quesito giudiziale).

La consistenza del compendio pignorato è desunta da rilievo geometrico esperito in sede di sopralluogo.

All'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita era intestataria del bene oggetto di procedimento in forza di un atto regolarmente trascritto.

Quanto pignorato è piena proprietà composta da quote indivise (punto n. 7 del quesito giudiziale).

#### **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA G. UNGARETTI, 7, PIANO S1-T-1**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal <b>30/06/1987</b> al <b>29/03/1990</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 186, Sub. 3 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7,5 Rendita € 1,47 Piano 1P-PT-ST
Dal <b>29/03/1990</b> al <b>01/01/1992</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 186, Sub. 3 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7,5 Rendita € 1,47 Piano 1P-PT-ST
Dal <b>01/01/1992</b> al <b>26/02/2009</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 186, Sub. 3 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7,5 Rendita € 619,75

		Piano 1P-PT-ST
Dal 26/02/2009 al 11/10/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 186, Sub. 3 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7,5 Rendita € 619,75 Piano 1P-PT-ST
Dal 11/10/2011 al 29/08/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 186, Sub. 3 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7,5 Rendita € 619,75 Piano 1P-PT-ST
Dal 29/08/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 186, Sub. 3 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7,5 Rendita € 619,75 Piano S1-T-1
Dal 09/11/2015 al 26/05/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 186, Sub. 3 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7,5 Rendita € 619,75 Piano S1-T-1
Dal 26/05/2020 al 31/12/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 186, Sub. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8,5 Rendita € 702,38 Piano S1-T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA G. UNGARETTI, 5, PIANO S1**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 30/06/1987 al 29/03/1990	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 186, Sub. 4 Categoria C6 Cl.3, Cons. 13 Rendita € 0,08 Piano ST
Dal 29/03/1990 al 01/11/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 186, Sub. 4 Categoria C6 Cl.3, Cons. 13 Rendita € 0,08 Piano ST
Dal 01/11/1992 al 26/02/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 186, Sub. 4 Categoria C6 Cl.3, Cons. 13 Rendita € 16,11 Piano ST
Dal 26/02/2009 al 11/10/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 186, Sub. 4 Categoria C6

		Cl.3, Cons. 13 Rendita € 16,11 Piano ST
Dal 11/10/2011 al 29/08/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 186, Sub. 4 Categoria C6 Cl.3, Cons. 13 Rendita € 16,11 Piano ST
Dal 29/08/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 186, Sub. 4 Categoria C6 Cl.3, Cons. 13 Rendita € 16,11 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 26/05/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 186, Sub. 4 Categoria C6 Cl.3, Cons. 13 Rendita € 16,11 Piano S1
Dal 26/05/2020 al 31/12/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 186, Sub. 7 Categoria C6 Cl.3, Cons. 10 Rendita € 12,40 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA G. UNGARETTI, 7, PIANO S1-T-1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	186	6		A2	4	8,5	161 mq	702,38 €	S1-T-1	

### Corrispondenza catastale

Sono state riscontrate in sede di sopralluogo le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale:

a) al piano seminterrato:

- risulta realizzata tramezza di chiusura del vano scala;
- è stata realizzata una estesa tramezza divisoria interna al fine di suddividere il preesistente locale lavanderia in ulteriori spazi, così ricavando: lavanderia, disbrigo e cantina (e conseguentemente riducendo la superficie a disposizione del locale "garage");

b) al piano rialzato:

- diversamente da quanto previsto dalla planimetria catastale, risulta la presenza di un pilastro posto nella cucina e non nel soggiorno;
- la parete del bagno posta a confine con altra uu.ii. non presenta la sporgenza invece descritta nella planimetria catastale;
- il locale disimpegno, antistante il bagno, non risulta esser delimitato da parete per l'accesso alla rampa della scala.

c) al piano primo:

- diversamente da quanto previsto dalla planimetria catastale, risulta la presenza di un pilastro nella camera da letto matrimoniale e non nel corridoio;
  - il locale ad uso bagno è invece camera da letto singola; la camera da letto singola è invece bagno;
- Si è pertanto reso necessario l'aggiornamento dei dati e della scheda planimetrica catastale, oltre che l'introduzione dell'elaborato planimetrico catastale.

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA G. UNGARETTI, 5, PIANO S1**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>												
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>								
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>	
	14	186	7		C6	3	10	12 mq	12,4€	S1		

#### **Corrispondenza catastale**

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 3

#### **STATO CONSERVATIVO**

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA G. UNGARETTI, 7, PIANO S1-T-1**

Il bene si trova in mediocre stato conservativo.

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA G. UNGARETTI, 5, PIANO S1**

Il bene si trova in mediocre stato conservativo.

#### **PARTI COMUNI**

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA G. UNGARETTI, 7, PIANO S1-T-1**



Dalla documentazione in atti risulta di uso comune l'area cortiva catastalmente individuata al NCEU fg. 14, p.lla 186 sub 5.

Sono inoltre oggetto di proprietà comune le parti dell'edificio, le aree, le opere, installazioni, manufatti ed impianti di cui all'art. 1117 c.c..

---

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA G. UNGARETTI, 5, PIANO S1**

---

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 3

---

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

---

---

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA G. UNGARETTI, 7, PIANO S1-T-1**

---

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità (punto n. 12 del quesito).

---

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA G. UNGARETTI, 5, PIANO S1**

---

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 3

---

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

---

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA G. UNGARETTI, 7, PIANO S1-T-1**

---

Trattasi di porzione di fabbricato civile, distribuito su tre piani e composto da due unità abitative, dotato di area cortiliva comune. Al seminterrato sono collocate autorimesse e locali accessori all'abitazione, i piani primo e secondo sono destinati alla residenza.

La struttura del fabbricato è costituita da fondazioni in calcestruzzo armato, murature in elevazione esterne in mattoni di laterizio ed interne in tramezze con struttura di muri portanti, solai e copertura in laterocemento, aggetti in conglomerato cementizio armato. Finiture esterne: pareti ed aggetti intonacati e tinteggiati, parapetti in ringhiera metallica, lattoneria in lamiera preverniciata, manto di copertura in tegole di cemento.

L'edificio è allacciato alla fognatura comunale. L'acqua potabile è emunta da pozzo artesiano comune. L'impianto di riscaldamento è alimentato da gasolio.

L'area cortiliva è comune ed è delimitata verso la pubblica via da muretta di recinzione con sovrastante inferriata metallica. Internamente la stessa è interessata dalla presenza di recinzioni e divisorie (non assentite da titoli edilizi) finalizzate alla delimitazione dei vialetti di ingresso e alla separazione dell'area medesima al fine di assicurarne un utilizzo esclusivo alle due proprietà.

Il giardino in uso all'unità oggetto di procedimento è sistemato a prato ed in parte piantumato. L'area cortiliva comune posta sul retro dell'abitazione è costituita da viale d'accesso carrabile alle autorimesse con pavimentazione in calcestruzzo.

L'appartamento pignorato è sito ai piani terra, primo e seminterrato (piano primo sottostrada) e comprende la proporzionale quota delle parti comuni annesse. Ad esso si accede per il tramite di scaletta esterna e terrazza di ingresso. L'unità è composta al piano terra (di fatto trattasi di piano rialzato, ma per coerenza con i criteri catastali, nella presente descrizione viene indicato quale piano terra) da ingresso, cucina, soggiorno, bagno e vano scala. Il vano scala comunica con il piano primo (composto da tre camere da letto di cui due matrimoniali -una con balcone riservato- oltre a bagno e

locale di disimpegno) e con il piano seminterrato, catastalmente individuato come piano primo sottostrada (composto da ampia cantina, lavanderia, disimpegno, ripostiglio sottoscala, centrale termica e garage).

L'attuale configurazione del garage è frutto di intervento non assentito, che relega a quest'ultimo l'esigua superficie utile di mq 9,57 circa e profondità inadeguata al ricovero di autovetture (poco più di tre metri).

Il bene presenta altezza di circa m 2,80 nei locali dell'appartamento e di circa m 2,30 nei locali accessori. Le finiture sono in genere di tipo civile: pavimenti di ceramica, serramenti interni di legno tamburato, finestre in genere lignee con vetri termici, zanzariere ed avvolgibili in PVC, pareti intonacate al civile, rivestimenti di ceramica nell'angolo cottura della cucina e nei bagni con sanitari tradizionali (al piano terra lavandino, vaso e bidet; al piano primo lavandino, vaso, bidet, doccia e vasca da bagno). L'unità è dotata di impianto elettrico per illuminazione e forza motrice, di riscaldamento con radiatori in alluminio a parete e caldaia a basamento Biklim Minor BL a gasolio, di impianto idrico sanitario, d'antenna e di climatizzazione estiva (quest'ultimo limitato a due camere da letto al piano primo). Gli impianti risultano in genere a norma.

La vodagione pedonale avviene da Via G. Ungaretti, civico n.7.

---

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA G. UNGARETTI, 5, PIANO S1**

---

Il bene pignorato è costituito da unità immobiliare con destinazione d'uso di autorimessa sita al piano primo sottostrada (piano interrato). L'immobile è delimitato da pareti in muratura intonacata e tinteggiata, pavimentazione in ceramica e soffitto in laterocemento intonacato e tinteggiato, portoncino metallico basculante in lamiera zincata e comunicazione diretta con i locali dell'abitazione in cui è inserita. Risulta dotato di impianto elettrico per illuminazione e forza motrice.

La vodagione carrabile avviene da Via G. Ungaretti, civico n. 5, per tramite di cancello comune motorizzato.

---

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA G. UNGARETTI, 7, PIANO S1-T-1**

---

Il bene risulta occupato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di comproprietaria.

Si pone in evidenza che nella memoria di costituzione nell'interesse dell'esecutato in data 11/02/2020, agli atti del fascicolo telematico della procedura, risulta precisato che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta titolare del diritto di abitazione nella casa adibita a residenza familiare quale coniuge superstite ex art. 540, secondo comma c.c..

---

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA G. UNGARETTI, 5, PIANO S1**

---

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 3

PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA G. UNGARETTI, 7, PIANO S1-T-1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/03/1990 al 26/02/2009	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Nicola ALIBERTI	29/03/1990	344883	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	10/04/1990	3385	2313
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 26/02/2009	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	26/02/2009				
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Mantova	24/11/2009			14720	8393
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Mantova	29/10/2009			37	1656/9

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 risulta attualmente invariata.

Presenza di accettazione tacita di eredità trascritta a Mantova il 11/07/2019 ai nn. 8728/5836.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA G. UNGARETTI, 5, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
---------	-----------	------	--	--	--

Dal <b>29/03/1990</b> al <b>26/02/2009</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Nicola ALIBERTI	29/03/1990	344883	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	10/04/1990	3385	2313
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal <b>26/02/2009</b>	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	26/02/2009				
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Mantova	24/11/2009			14720	8393
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Mantova	29/10/2009			37	1656/9

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 risulta attualmente invariata.

Presenza di accettazione tacita di eredità trascritta a Mantova il 11/07/2019 ai nn. 8728/5836.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA G. UNGARETTI, 7, PIANO S1-T-1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Mantova aggiornate al 17/05/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da titolo  
Iscritto a Mantova il 16/03/2004  
Reg. gen. 3965 - Reg. part. 804  
Importo: € 220.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 110.000,00  
Rogante: Dott. Pierpaolo BAROSI  
Data: 02/03/2004  
N° repertorio: 5907  
Note: Formalità riferita a beni in Curtatone Fg. 14 Mapp. 186 Sub 3 e 186 Sub 4

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 09/12/2019  
Reg. gen. 15172 - Reg. part. 10071  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA G. UNGARETTI, 5, PIANO S1**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 17/05/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da titolo  
Iscritto a Mantova il 16/03/2004  
Reg. gen. 3965 - Reg. part. 804  
Importo: € 220.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 110.000,00  
Rogante: Dott. Pierpaolo BAROSI  
Data: 02/03/2004  
N° repertorio: 5907  
Note: Formalità riferita a beni in Curtatone Fg. 14 Mapp. 186 Sub 3 e 186 Sub 4

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 09/12/2019  
Reg. gen. 15172 - Reg. part. 10071  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA G. UNGARETTI, 7, PIANO S1-T-1**

---

Il Piano delle Regole del vigente Piano per il Governo del Territorio comunale classifica l'immobile in argomento all'interno del perimetro del Tessuto urbano consolidato, in "Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità (ZTR3)". Non necessita del certificato di destinazione urbanistica (art.30, comma 2, D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.) in quanto non trattasi di terreni, né di aree di pertinenza di edifici censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano con superficie complessiva superiore a cinquemila metri quadrati (punto n. 5 del quesito giudiziale).

### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA G. UNGARETTI, 5, PIANO S1**

---

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 3

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA G. UNGARETTI, 7, PIANO S1-T-1**

---

Dall'accesso agli atti e documenti amministrativi condotto presso il Comune di competenza, risulta che l'edificio è interessato dai seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia P.G. n. 5080 del 03/09/1981 (Pratica edilizia n. 193) rilasciata dall'Assessore delegato del Comune di Curtatone a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la "Costruzione di n. 2 fabbricati di civile abitazione bifamiliari per complessivi 4 alloggi";
- Dichiarazione di abitabilità n. 5980/81 di P.G., n. 193/81 di P.E., rilasciata in data 28/03/1990 dall'Assessore delegato del Comune di Curtatone a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### ***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.

Rispetto all'ultimo progetto licenziato si sono complessivamente accertate le seguenti irregolarità:

Al piano primo sottostrada:

- è stata realizzata una estesa tramezza divisoria interna al fine di suddividere il preesistente locale garage in ulteriori spazi, così ricavando: garage lavanderia, disbrigo e cantina (e conseguentemente riducendo la superficie a disposizione del locale "garage");
- risulta realizzata tramezza di chiusura (con porta d'accesso) del vano scala;
- il piano risulta maggiormente alto di quanto previsto dal progetto licenziato di circa 7 cm;

Al piano terra:

- la scaletta d'accesso che conduce dal cortile all'ingresso dell'abitazione è realizzata con un gradino in più di quelli previsti progettualmente;
- presente di lato all'ingresso una muratura divisoria dalla proprietà adiacente, recante diversa forma architettonica rispetto al progetto assentito;
- l'accesso all'abitazione avviene attraverso una terrazza d'ingresso difforme dal progetto autorizzato (meno profonda di circa cm 50 e delimitata da parapetto esclusivamente metallico anziché parte in metallo e parte in calcestruzzo);
- la parete del bagno posta a confine con altra uu.ii. non presenta la sporgenza invece descritta nel progetto concessionato;
- risulta la presenza di un pilastro posto nella cucina e non nel soggiorno;
- il locale disimpegno, antistante il bagno, non risulta esser delimitato da parete per l'accesso alla rampa della scala;
- la scala per il piano primo ha diversa conformazione (presenza piè d'oca e di uno scalino in meno);
- si osserva che il progetto assentito prevedeva la realizzazione di muretti in calcestruzzo con aiuola interna da localizzarsi in aderenza allo spigolo nordovest dell'abitazione (angolo del locale cucina), alla divisoria della terrazza d'ingresso e allo spigolo sudovest dell'abitazione;
- si evidenzia che l'area cortiliva comune risulta interessata dalla realizzazione di recinzioni e divisorie finalizzate alla delimitazione dei vialetti di ingresso e alla separazione dell'area stessa, che sono frutto di accordo o assenso tra le proprietà confinanti, ma non previste dal progetto approvato dal Comune (né dal titolo di provenienza);

Al piano primo:

- il balcone risulta delimitato in parte da un muretto con maggior sviluppo e diversa forma (ad "L" e non a "I") e in altra parte da un diverso parapetto (metallico e non in calcestruzzo);
- risulta la presenza di un pilastro nella camera da letto matrimoniale e non nel corridoio;
- il piano risulta maggiormente alto di quanto previsto dal progetto licenziato di circa 8 cm.

Lo strumento urbanistico del Comune di Curtatone dispone che per ogni unità abitativa debba essere assicurata la superficie minima di mq 12,50 (risultante dalle dimensioni minime di 5,00 x 2,50 mq) da adibirsi a posto auto coperto.

Si renderà necessario pertanto eseguire lavori rivolti a ridurre la superficie del locale cantina a vantaggio dell'autorimessa, al fine di ripristinare la superficie minima prescritta per l'autorimessa, garantendo così lo spazio di mq 5,00 x 2,50 per il posto auto dovuto. Si stima il costo di tale intervento in presuntivi € 2.000,00 circa e si reputa quant'altro riscontrato regolarizzabile ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. con costi presuntivamente stimati in € 8.000,00, fatta salva la diversa determinazione da parte dei competenti uffici comunali in sede di presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire in sanatoria.

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA G. UNGARETTI, 5, PIANO S1**

---

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 3

### ***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.

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 3



## 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.

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

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via D. Pesenti, 1, piano ST-P1  
Appartamento sito al piano primo di maggior complesso condominiale residenziale (denominato "Condominio Pesenti"), con annesso locale ad uso ripostiglio nel seminterrato, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 21, Sub. 3, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/27)

Valore di stima del bene: € 1.430,00

#### PRECISAZIONI ESTIMATIVE

Considerate le peculiari caratteristiche estrinseche della singola unità in esame, assunte le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare, quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nonché della stampa specializzata in materia,

tenuto altresì conto dell'analisi delle caratteristiche intrinseche del bene quali livello di finitura, impiantistica, stato conservativo, ecc., lo scrivente attribuisce al bene oggetto di stima il seguente valore unitario: €/mq 650,00.

Si ritiene inoltre di procedere all'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi e di differenziazione per un deprezzamento complessivo pari al 27%:

- coefficiente di riduzione per qualità e stato manutentivo: 15%;
- coefficiente di riduzione per stato di possesso: 10%;
- la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 2%;

Si ritiene pertanto di stimare il valore unitario del bene in parola in: €/mq  $650,00 - 27\% =$  €/mq 474,50.

Si applicano inoltre:

- la riduzione del valore di mercato praticata per ripristino dello stato di regolarità dell'immobile;
- la detrazione dei debiti in essere verso il Condominio;
- l'arrotondamento finale.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via D. Pesenti, c.m., piano T  
Autorimessa sita all'interno di maggior corpo ad uso ricovero veicoli, posto nell'area cortiliva (piano terra) di complesso condominiale residenziale (denominato "Condominio Pesenti"), compresa la proporzionale quota delle parti comuni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 269, Sub. 4, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/27)

Valore di stima del bene: € 130,00

#### PRECISAZIONI ESTIMATIVE

Considerate le peculiari caratteristiche estrinseche della singola unità in esame, assunte le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare, quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nonché della stampa specializzata in materia, tenuto altresì conto dell'analisi delle caratteristiche intrinseche del bene quali livello di finitura, impiantistica, stato conservativo, ecc., lo scrivente attribuisce al bene oggetto di stima il seguente valore unitario: €/mq 650,00.

Si ritiene inoltre di procedere all'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi e di differenziazione per un deprezzamento complessivo pari al 27%:

- coefficiente di riduzione per qualità e stato manutentivo: 15%;
- coefficiente di riduzione per stato di possesso: 10%;
- la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 2%;

Si ritiene pertanto di stimare il valore unitario del bene in parola in: €/mq 650,00-27%= €/mq 474,50.

Si applicano inoltre:

- l'arrotondamento finale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Mantova (MN) - Via D. Pesenti, 1, piano ST-P1	92,64 mq	474,50 €/mq	€ 38.565,68	3,70%	€ 1.430,00
<b>Bene N° 2</b> - Garage Mantova (MN) - Via D. Pesenti, c.m., piano T	7,28 mq	474,50 €/mq	€ 3.454,36	3,70%	€ 130,00
Valore di stima:					€ 1.560,00

## LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via G. Ungaretti, 7, piano S1-T-1  
Alloggio facente parte di villetta bifamiliare, distribuito ai piani seminterrato, rialzato e primo, con annessa area cortiliva comune, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 186, Sub. 6, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)

Valore di stima del bene: € 20.790,00

#### PRECISAZIONI ESTIMATIVE

Considerate le peculiari caratteristiche estrinseche della singola unità in esame, assunte le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare, quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nonché della stampa specializzata in materia, tenuto altresì conto dell'analisi delle caratteristiche intrinseche del bene quali livello di finitura, impiantistica, stato conservativo, ecc., lo scrivente attribuisce al bene oggetto di stima il seguente valore unitario: €/mq 1.100,00.

Si ritiene inoltre di procedere all'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi e di differenziazione per un deprezzamento complessivo pari al 25%:

- coefficiente di riduzione per qualità e stato manutentivo: 10%;
- coefficiente di riduzione per stato di possesso: 10%;
- la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 5%;

Si ritiene pertanto di stimare il valore unitario del bene in parola in: €/mq 1.100,00-25%= €/mq 825,00.

Si applicano inoltre:

- la riduzione del valore di mercato praticata per ripristino dello stato di regolarità dell'immobile;
- l'arrotondamento finale.

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via G. Ungaretti, 5, piano S1  
Autorimessa al piano seminterrato di villetta bifamiliare, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 186, Sub. 7, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)

Valore di stima del bene: € 470,00

#### PRECISAZIONI ESTIMATIVE

Considerate le peculiari caratteristiche estrinseche della singola unità in esame, assunte le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare, quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nonché della stampa specializzata in materia, tenuto altresì conto dell'analisi delle caratteristiche intrinseche del bene quali livello di finitura, impiantistica, stato conservativo, ecc., lo scrivente attribuisce al bene oggetto di stima il seguente valore unitario: €/mq 1.100,00.

Si ritiene inoltre di procedere all'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi e di differenziazione per un deprezzamento complessivo pari al 25%:

- coefficiente di riduzione per qualità e stato manutentivo: 10%;
- coefficiente di riduzione per stato di possesso: 10%;
- la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 5%;

Si ritiene pertanto di stimare il valore unitario del bene in parola in: €/mq 1.100,00-25%= €/mq 825,00.

Si applicano inoltre:

- la riduzione del valore di mercato praticata per ripristino dello stato di regolarità dell'immobile;
- l'arrotondamento finale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento Curtatone (MN) - Via G. Ungaretti, 7, piano S1-T-1	160,92 mq	825,00 €/mq	€ 124.759,00	16,67%	€ 20.790,00
<b>Bene N° 4</b> - Garage Curtatone (MN) - Via G. Ungaretti, 5, piano S1	5,83 mq	825,00 €/mq	€ 2.809,75	16,67%	€ 470,00
				Valore di stima:	€ 21.260,00

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si precisa in ordine alla cronistoria catastale dei beni oggetto di perizia che "Procedure.it" impone l'indicazione del periodo (riportato nella prima colonna dei tabulati) con precisazione sia della data iniziale che di quella finale. Quanto sopra ha indotto lo scrivente a riportare quale termine ultimo della cronistoria dei dati catastali di tutti i beni la data fittizia del 31/12/2020.

### SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Esaminati gli atti del procedimento, lo scrivente effettuava le ispezioni catastali al fine del riscontro dell'eventuale completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del Codice di Procedura Civile, nonché della dovuta acquisizione dell'opportuna documentazione e delle schede planimetriche catastali.

Consultava i competenti uffici anagrafici comunali per ottenere i certificati di stato civile e residenza del debitore, nonché di residenza degli occupanti dei beni pignorati.

Attivava inoltre il procedimento di accesso agli atti e documenti amministrativi rilasciati e/o detenuti dai Comuni interessati (Mantova e Curtatone) al fine di acquisire i titoli edilizi riguardanti il compendio pignorato. Accedeva al compendio oggetto di procedimento per il sopralluogo ed i rilievi di rito che venivano esperiti in data 01/02/2020 a partire dalle ore 9,00. Successivamente lo scrivente dava avvio alla redazione del presente elaborato, in riscontro al quesito giudiziale espresso.

In data 29/04/2020 chiedeva autorizzazione ad accatastare relativamente ai beni in Curtatone, che veniva accolta in data 30/04/2020.

In riferimento ai beni in Mantova, non potendo procedere al loro aggiornamento catastale per i motivi espressi nel presente elaborato, si è redatta apposita planimetria di rappresentazione grafica e la si produce in allegato.

I provvedimenti legislativi emessi a seguito dell'emergenza sanitaria per coronavirus Covid-19 hanno imposto la sospensione dei termini (tra gli altri anche) delle procedure esecutive per complessivi giorni 63, spostando così il termine precedentemente assegnato allo scrivente perito per la trasmissione della perizia alle parti dalla data del 06/05/2020 a quella del 08/07/2020 e rinviando conseguentemente il termine di deposito dell'elaborato peritale.

Al fine dell'allegazione delle planimetrie degli immobili e di una congrua documentazione fotografica

che idoneamente li raffiguri (punto n. 13 del quesito giudiziale) si rimanda alla documentazione catastale, alla planimetria appositamente predisposta ed ai rilievi fotografici che si uniscono alla presente. Parimenti si allegano la separata descrizione dei lotti formati secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare (punto n. 14 del quesito) ed una versione della perizia osservante la Direttiva 07/02/08 del Garante per la protezione dei dati personali (punto n. 15 del quesito), nonché la richiesta scheda di controllo (check list in formato .pdf) ed il foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf (punto n. 16 del quesito).

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.

Suzzara, li 16/06/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Zanini Guido Andrea

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - ALL 01 - Scheda di controllo Es Imm 264-2019
- ✓ Altri allegati - ALL 02 - Riassuntivo catastali beni periziati
- ✓ Altri allegati - ALL 03 - Perizia privacy
- ✓ Altri allegati - ALL 04 - LOTTI 1 E 2 - Certificazioni anagrafiche
- ✓ Altri allegati - ALL 05 - LOTTO 1 - Certificato famiglia-residenza in Mantova
- ✓ Altri allegati - ALL 06 - LOTTO 1 - Atti catastali
- ✓ Altri allegati - ALL 07 - LOTTO 1 - Ispezioni ipotecarie
- ✓ Altri allegati - ALL 08 - LOTTO 1 - Titoli edilizi
- ✓ Altri allegati - ALL 09 - LOTTO 1 - Bilancio preventivo del Condominio
- ✓ Altri allegati - ALL 10 - LOTTO 1 - Planimetria
- ✓ Altri allegati - ALL 11 - LOTTO 1 - Rilievo fotografico
- ✓ Altri allegati - ALL 12 - LOTTO 2 - Certificato famiglia-residenza in Curtatone
- ✓ Altri allegati - ALL 13 - LOTTO 2 - Atti catastali iniziali
- ✓ Altri allegati - ALL 14 - LOTTO 2 - Atti catastali aggiornati

- ✓ Altri allegati - ALL 15 - LOTTO 2 - Ispezioni ipotecarie
- ✓ Altri allegati - ALL 16 - LOTTO 2 - Titoli edilizi
- ✓ Altri allegati - ALL 17 - LOTTO 2 - Rilievo fotografico

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mantova (MN) - Via D. Pesenti, 1, piano ST-P1  
Appartamento sito al piano primo di maggior complesso condominiale residenziale (denominato "Condominio Pesenti"), con annesso locale ad uso ripostiglio nel seminterrato, compresa la proporzionale quota delle parti comuni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 21, Sub. 3, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/27)  
Destinazione urbanistica: Il Piano delle Regole del vigente Piano per il Governo del Territorio comunale classifica l'immobile in argomento all'interno del perimetro del Tessuto urbano consolidato: - Secondo la destinazione d'uso, quale "Aree residenziali" ricomprese nei "Tessuti consolidati esterni ai nuclei di antica formazione" (Art. D19); - Secondo la sensibilità paesaggistica, quale "4.3: Ambiti consolidati di sud-ovest della città con destinazioni e tipologie miste (Artt. D43, D44, D45 e scheda)" ricompresa all'interno di "Buffer Zone UNESCO (Art. D2)". Non necessita del certificato di destinazione urbanistica (art.30, comma 2, D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.) in quanto non trattasi di terreni, né di aree di pertinenza di edifici censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano con superficie complessiva superiore a cinquemila metri quadrati (punto n. 5 del quesito giudiziale).
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mantova (MN) - Via D. Pesenti, c.m., piano T  
Autorimessa sita all'interno di maggior corpo ad uso ricovero veicoli, posto nell'area cortiliva (piano terra) di complesso condominiale residenziale (denominato "Condominio Pesenti"), compresa la proporzionale quota delle parti comuni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 269, Sub. 4, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/27)  
Destinazione urbanistica: Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Curtatone (MN) - Via G. Ungaretti, 7, piano S1-T-1  
Alloggio facente parte di villetta bifamiliare, distribuito ai piani seminterrato, rialzato e primo, con annessa area cortiliva comune, compresa la proporzionale quota delle parti comuni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 186, Sub. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)  
Destinazione urbanistica: Il Piano delle Regole del vigente Piano per il Governo del Territorio comunale classifica l'immobile in argomento all'interno del perimetro del Tessuto urbano consolidato, in "Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità (ZTR3)". Non necessita del certificato di destinazione urbanistica (art.30, comma 2, D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.) in quanto non trattasi di terreni, né di aree di pertinenza di edifici censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano con superficie complessiva superiore a cinquemila metri quadrati (punto n. 5 del quesito giudiziale).
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Curtatone (MN) - Via G. Ungaretti, 5, piano S1  
Autorimessa al piano seminterrato di villetta bifamiliare, compresa la proporzionale quota delle parti comuni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 186, Sub. 7, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)  
Destinazione urbanistica: Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 3

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 264/2019 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Mantova (MN) - Via D. Pesenti, 1, piano ST-P1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/27
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 21, Sub. 3, Categoria A3	<b>Superficie</b>	92,64 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si trova in mediocre stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento sito al piano primo di maggior complesso condominiale residenziale (denominato "Condominio Pesenti"), con annesso locale ad uso ripostiglio nel seminterrato, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Il bene risulta occupato in assenza di titolo da: - **** Omissis **** (comproprietaria) - **** Omissis **** (comproprietario) - **** Omissis **** - **** Omissis **** Si pone in evidenza che nella memoria di costituzione nell'interesse dell'esecutato in data 11/02/2020, agli atti del fascicolo telematico della procedura, risulta precisato che **** Omissis **** risulta titolare del diritto di abitazione nella casa adibita a residenza familiare quale coniuge superstite ex art. 540, secondo comma c.c..		

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Mantova (MN) - Via D. Pesenti, c.m., piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/27
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 269, Sub. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	7,28 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si trova in mediocre stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Autorimessa sita all'interno di maggior corpo ad uso ricovero veicoli, posto nell'area cortiliva (piano terra) di complesso condominiale residenziale (denominato "Condominio Pesenti"), compresa la proporzionale quota delle parti comuni.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1		

**LOTTO 2**



<b>Bene N° 3 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Curtatone (MN) - Via G. Ungaretti, 7, piano S1-T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/6
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 186, Sub. 6, Categoria A2	<b>Superficie</b>	160,92 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si trova in mediocre stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Alloggio facente parte di villetta bifamiliare, distribuito ai piani seminterrato, rialzato e primo, con annessa area cortiliva comune, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Il bene risulta occupato dalla Sig.ra **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** in qualità di comproprietaria. Si pone in evidenza che nella memoria di costituzione nell'interesse dell'esecutato in data 11/02/2020, agli atti del fascicolo telematico della procedura, risulta precisato che **** Omissis **** risulta titolare del diritto di abitazione nella casa adibita a residenza familiare quale coniuge superstite ex art. 540, secondo comma c.c..		

<b>Bene N° 4 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Curtatone (MN) - Via G. Ungaretti, 5, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/6
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 186, Sub. 7, Categoria C6	<b>Superficie</b>	5,83 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si trova in mediocre stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Autorimessa al piano seminterrato di villetta bifamiliare, compresa la proporzionale quota delle parti comuni.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 3		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA D. PESENTI, 1, PIANO ST-P1**

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 16/04/1998  
Reg. gen. 3248 - Reg. part. 600  
Quota: 1/1  
Importo: € 90.379,96  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 36.151,98  
Rogante: Dott. Giampaolo FABBI  
Data: 09/04/1998  
N° repertorio: 36972  
Note: Riguarda i beni in Mantova, NCEU fg. 62 p.lle 21 sub. 3 e 269 sub. 4. Il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto in data 26/02/2009. Risulta presente tra i soggetti CONTRO il seguente debitore non datore di ipoteca: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 30/07/2002  
Reg. gen. 10055 - Reg. part. 2344  
Quota: 1/1  
Importo: € 60.990,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 30.495,00  
Rogante: Dott. Giampaolo FABBI  
Data: 26/07/2002  
N° repertorio: 51830  
Note: Riguarda i beni in Mantova, NCEU fg. 62 p.lle 21 sub. 3 e 269 sub. 4. Il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto in data 26/02/2009. Risulta presente tra i soggetti CONTRO il seguente debitore non datore di ipoteca: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 22/09/2005  
Reg. gen. 14393 - Reg. part. 3648  
Quota: 1/1  
Importo: € 157.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 105.000,00  
Rogante: Dott. Massimo BERTOLUCCI  
Data: 21/09/2005  
N° repertorio: 54834  
N° raccolta: 17766  
Note: Riguarda i beni in Mantova, NCEU fg. 62 p.lle 21 sub. 3 e 269 sub. 4. Il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

\*\*\*\* è deceduto in data 26/02/2009. Risulta presente tra i soggetti CONTRO il seguente debitore non datore di ipoteca:\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 09/12/2019  
Reg. gen. 15172 - Reg. part. 10071  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MANTOVA (MN) - VIA D. PESENTI, C.M., PIANO T**

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 16/04/1998  
Reg. gen. 3248 - Reg. part. 600  
Quota: 1/1  
Importo: € 90.379,96  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 36.151,98  
Rogante: Dott. Giampaolo FABBI  
Data: 09/04/1998  
N° repertorio: 36972  
Note: Riguarda i beni in Mantova, NCEU fg. 62 p.lle 21 sub. 3 e 269 sub. 4. Il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto in data 26/02/2009. Risulta presente tra i soggetti CONTRO il seguente debitore non datore di ipoteca: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 30/07/2002  
Reg. gen. 10055 - Reg. part. 2344  
Quota: 1/1  
Importo: € 60.990,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 30.495,00  
Rogante: Dott. Giampaolo FABBI  
Data: 26/07/2002  
N° repertorio: 51830  
Note: Riguarda i beni in Mantova, NCEU fg. 62 p.lle 21 sub. 3 e 269 sub. 4. Il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto in data 26/02/2009. Risulta presente tra i soggetti CONTRO il seguente debitore non datore di ipoteca:\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Mantova il 22/09/2005  
Reg. gen. 14393 - Reg. part. 3648  
Quota: 1/1

Importo: € 157.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 105.000,00  
Rogante: Dott. Massimo BERTOLUCCI  
Data: 21/09/2005  
N° repertorio: 54834  
N° raccolta: 17766  
Note: Riguarda i beni in Mantova, NCEU fg. 62 p.lle 21 sub. 3 e 269 sub. 4. Il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto in data 26/02/2009. Risulta presente tra i soggetti CONTRO il seguente debitore non datore di ipoteca: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 09/12/2019  
Reg. gen. 15172 - Reg. part. 10071  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CURTATONE (MN) - VIA G. UNGARETTI, 7, PIANO S1-T-1**

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da titolo  
Iscritto a Mantova il 16/03/2004  
Reg. gen. 3965 - Reg. part. 804  
Importo: € 220.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 110.000,00  
Rogante: Dott. Pierpaolo BAROSI  
Data: 02/03/2004  
N° repertorio: 5907  
Note: Formalità riferita a beni in Curtatone Fg. 14 Mapp. 186 Sub 3 e 186 Sub 4

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 09/12/2019  
Reg. gen. 15172 - Reg. part. 10071  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

***Iscrizioni***

- **Ipoteca volontaria** derivante da titolo  
Iscritto a Mantova il 16/03/2004  
Reg. gen. 3965 - Reg. part. 804  
Importo: € 220.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 110.000,00  
Rogante: Dott. Pierpaolo BAROSI  
Data: 02/03/2004  
N° repertorio: 5907  
Note: Formalità riferita a beni in Curtatone Fg. 14 Mapp. 186 Sub 3 e 186 Sub 4

***Trascrizioni***

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Mantova il 09/12/2019  
Reg. gen. 15172 - Reg. part. 10071  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura