

---

# TRIBUNALE DI MANTOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Andreoli Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 60/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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



## SOMMARIO

|  |   |
|--|---|
| Incarico.....  | 4 |
| Premessa .....   | 4 |
| Descrizione .....  | 4 |
| <b>Bene N° 1</b> - Porzione d'immobile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Antonio Gramsci, 101-105, piano S1/T/1 ..... | 4 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Antonio Gramsci, 105, piano T .....                       | 4 |
| Lotto Unico .....  | 4 |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....   | 5 |
| <b>Bene N° 1</b> - Porzione d'immobile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Antonio Gramsci, 101-105, piano S1/T/1 ..... | 5 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Antonio Gramsci, 105, piano T .....                       | 5 |
| Titolarità .....   | 5 |
| <b>Bene N° 1</b> - Porzione d'immobile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Antonio Gramsci, 101-105, piano S1/T/1 ..... | 5 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Antonio Gramsci, 105, piano T .....                       | 5 |
| Confini.....   | 6 |
| <b>Bene N° 1</b> - Porzione d'immobile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Antonio Gramsci, 101-105, piano S1/T/1 ..... | 6 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Antonio Gramsci, 105, piano T .....                       | 6 |
| Consistenza.....   | 6 |
| <b>Bene N° 1</b> - Porzione d'immobile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Antonio Gramsci, 101-105, piano S1/T/1 ..... | 6 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Antonio Gramsci, 105, piano T .....                       | 7 |
| Dati Catastali .....   | 7 |
| <b>Bene N° 1</b> - Porzione d'immobile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Antonio Gramsci, 101-105, piano S1/T/1 ..... | 7 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Antonio Gramsci, 105, piano T .....                       | 8 |
| Stato conservativo .....   | 8 |
| <b>Bene N° 1</b> - Porzione d'immobile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Antonio Gramsci, 101-105, piano S1/T/1 ..... | 8 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Antonio Gramsci, 105, piano T .....                       | 8 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....   | 8 |
| <b>Bene N° 1</b> - Porzione d'immobile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Antonio Gramsci, 101-105, piano S1/T/1 ..... | 8 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Antonio Gramsci, 105, piano T .....                       | 9 |



|  |    |
|--|----|
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....  | 9  |
| <b>Bene N° 1</b> - Porzione d'immobile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Antonio Gramsci, 101-105, piano S1/T/1 ..... | 9  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Antonio Gramsci, 105, piano T.....                        | 9  |
| Stato di occupazione .....   | 10 |
| <b>Bene N° 1</b> - Porzione d'immobile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Antonio Gramsci, 101-105, piano S1/T/1 ..... | 10 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Antonio Gramsci, 105, piano T .....                       | 10 |
| Provenienze Ventennali .....   | 11 |
| <b>Bene N° 1</b> - Porzione d'immobile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Antonio Gramsci, 101-105, piano S1/T/1 ..... | 11 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Antonio Gramsci, 105, piano T .....                       | 12 |
| Formalità pregiudizievoli .....  | 13 |
| <b>Bene N° 1</b> - Porzione d'immobile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Antonio Gramsci, 101-105, piano S1/T/1 ..... | 13 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Antonio Gramsci, 105, piano T .....                       | 13 |
| Normativa urbanistica .....  | 14 |
| <b>Bene N° 1</b> - Porzione d'immobile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Antonio Gramsci, 101-105, piano S1/T/1 ..... | 14 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Antonio Gramsci, 105, piano T .....                       | 14 |
| Regolarità edilizia .....  | 14 |
| <b>Bene N° 1</b> - Porzione d'immobile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Antonio Gramsci, 101-105, piano S1/T/1 ..... | 14 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Antonio Gramsci, 105, piano T .....                       | 15 |
| Stima / Formazione lotti.....  | 16 |
| Riserve e particolarità da segnalare .....   | 17 |
| Riepilogo bando d'asta.....  | 19 |
| <b>Lotto Unico</b> .....   | 19 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 60/2023 del R.G.E. ....  | 20 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 90.000,00</b> .....   | 20 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....   | 21 |
| <b>Bene N° 1</b> - Porzione d'immobile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Antonio Gramsci, 101-105, piano S1/T/1 ..... | 21 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Antonio Gramsci, 105, piano T .....                       | 21 |



## INCARICO

---

In data 15/05/2023, il sottoscritto Geom. Andreoli Stefano, con studio in Strada Cipata, 34 - 46100 - Mantova (MN), email stefano.andreoli@mail.com, PEC stefano.andreoli@geopec.it, Tel. 0376 1590505, Fax 0376 1590506, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Antonio Gramsci, 101-105, piano S1/T/1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Antonio Gramsci, 105, piano T

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 101-105, PIANO S1/T/1**

---

Civile abitazione terra-cielo in contesto di cortina, con distribuzione al piano S1, T e 1, aree cortive e rustici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 105, PIANO T**

---

Garage con area cortiva antistante.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Antonio Gramsci, 101-105, piano S1/T/1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Antonio Gramsci, 105, piano T

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 101-105, PIANO S1/T/1**

---

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 105, PIANO T**

---

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

#### TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 101-105, PIANO S1/T/1**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

La comunione legale dei beni degli esecutati è desunta da atto di acquisto (notaio Chizzini Rep. 36990 del 20/02/2017) e non da certificato di stato civile che risulta privo di trascrizione di atti

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 105, PIANO T**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)



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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

La comunione legale dei beni degli esecutati è desunta da atto di acquisto (notaio Chizzini Rep. 36990 del 20/02/2017) e non da certificato di stato civile che risulta privo di trascrizione di atti

## CONFINI

**BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 101-105, PIANO S1/T/1**

Per l'intero da N in senso orario: mapp.li 311, 317-rimessa di pertinenza, 320, 1250, 1271, 314

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 105, PIANO T**

Per l'intero da N in senso orario: mapp.li 311, via Gramsci, mapp.li 322, 320, 319, 316, 317/2

## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 101-105, PIANO S1/T/1**

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione                                   | 144,28 mq        | 172,42 mq        | 1            | 172,42 mq                | 2,70 m   | T/1   |
| Balcone scoperto                             | 14,82 mq         | 14,82 mq         | 0,25         | 4,45 mq                  | 0,00 m   | 1     |
| Cantina                                      | 9,86 mq          | 13,04 mq         | 0,20         | 2,61 mq                  | 2,20 m   | T     |
| Terrazza                                     | 22,60 mq         | 28,38 mq         | 0,15         | 4,26 mq                  | 0,00 m   | 1     |
| Cantina                                      | 29,41 mq         | 35,87 mq         | 0,20         | 6,38 mq                  | 3,00 m   | S1/T  |
| Tettoia                                      | 4,45 mq          | 4,90 mq          | 0,20         | 0,98 mq                  | 2,40 m   | T     |
| Cortile                                      | 188,07 mq        | 188,07 mq        | 0,18         | 33,85 mq                 | 0,00 m   | T     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>224,95 mq</b>         |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>224,95 mq</b>         |          |       |



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 105, PIANO T**

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Autorimessa                                  | 17,28 mq         | 21,76 mq         | 0,5          | 10,88 mq                 | 2,60 m   | T     |
| Cortile                                      | 44,46 mq         | 44,46 mq         | 0,18         | 8,00 mq                  | 0,00 m   | T     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>18,88 mq</b>          |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>18,88 mq</b>          |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 101-105, 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    |
|                         | 8      | 316   | 302  |                     | A2        | 2      | 11 vani     | 219 mq               | 681,72 € | T/1   |             |
|                         | 8      | 877   | 302  |                     | A2        |        |             |                      |          |       | 316 sub 302 |
|                         | 8      | 319   | 302  |                     | A2        |        |             |                      |          |       | 316 sub 302 |
|                         | 8      | 317   | 2    |                     | A2        |        |             |                      |          |       | 316 sub 302 |

**Corrispondenza catastale**

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

In esito al sopralluogo effettuato in data 09/08/2023 lo scrivente perito rilevava alcune difformità catastali per le quali sono stati depositati gli atti di aggiornamento necessari, approvati in data 30/10/2023.



**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 105, PIANO T**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 8      | 317   | 1    |                     | C6        | 2      | 17 mq       | 24 mq                | 44,78 € | T     |          |

**Corrispondenza catastale**

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

In esito al sopralluogo effettuato in data 09/08/2023 lo scrivente perito rilevava alcune difformità catastali per le quali sono stati depositati gli atti di aggiornamento necessari, approvati in data 30/10/2023.

**STATO CONSERVATIVO****BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 101-105, PIANO S1/T/1**

Lo stato conservativo dell'edificio abitativo può definirsi discreto; i rustici e ripostigli versano in stato conservativo scarso.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 105, PIANO T**

Lo stato conservativo dell'u.i. è scarso.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI****BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 101-105, PIANO S1/T/1**

Dalle ricerche presso la Conservatoria dei registri immobiliari è emersa l'esistenza di una servitù di passaggio inserita nell'atto del notaio Enrico Bagnoli Rep. 19929/9531 del 15/10/1976. Copia dell'atto reperita presso l'archivio notarile è allegata alla perizia ma risulta illeggibile. La nota di trascrizione dell'atto (allegata) riporta quanto segue: servitù attive di passaggio preesistenti che consistono in un primo accesso dallo stradello delle fornaci (oggi via Gramsci) indi sui mappali 322-321-320, e un secondo sempre dallo stradello fornaci in fondo ad esso, con transito sui nn. 342-341-329 indi risalendo sino ai nn. 327-326-325-324-313-318. Si segnala che le servitù sono quanto meno difficili da fruire per la presenza di recinzioni. In ogni caso il lotto costituito dai beni



1 e 2 non è intercluso.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 105, PIANO T**

Dalle ricerche presso la Conservatoria dei registri immobiliari è emersa l'esistenza di una servitù di passaggio inserita nell'atto del notaio Enrico Bagnoli Rep. 19929/9531 del 15/10/1976. Copia dell'atto reperita presso l'archivio notarile è allegata alla perizia ma risulta illeggibile. La nota di trascrizione dell'atto (allegata) riporta quanto segue: servitù attive di passaggio preesistenti che consistono in un primo accesso dallo stradello delle fornaci (oggi via Gramsci) indi sui mappali 322-321-320, e un secondo sempre dallo stradello fornaci in fondo ad esso, con transito sui nn. 342-341-329 indi risalendo sino ai nn. 327-326-325-324-313-318. Si segnala che le servitù sono quanto meno difficili da fruire per la presenza di recinzioni. In ogni caso il lotto costituito dai beni 1 e 2 non è intercluso.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

### **BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 101-105, PIANO S1/T/1**

Il fabbricato principale ha distribuzione su 2 livelli: il PT dove si trovano cucina, soggiorno, pranzo e servizi è distinto in 2 corpi non comunicanti, con accessi dall'area cortiva anteriore, separati dal passaggio coperto che conduce all'area retrostante. Il P1 collegato con le rispettive porzioni del PT con 2 distinte scale è adibito a zona notte con 4 camere, bagno e 2 balconi. Completano l'unità immobiliare le cantine in aderenza al garage e il terrazzo soprastante il garage con l'area cortiva sul fronte del fabbricato; l'orto, la piccola tettoia in aderenza all'abitazione, le cantine di cui una con il seminterrato sul retro dell'abitazione.

Il fabbricato è realizzato in muratura tradizionale con fondazioni continue presumibilmente di calcestrutto o laterizio su terra, strutture verticali in muratura di laterizio intonacata, solai di piano e di copertura in laterocemento. Il tetto ha andamento a 2 falde con manto di copertura in tegole di laterizio e lattonerie di lamiera di acciaio e tubi pluviali in pvc. Le pareti esterne sono finite con rivestimento resino-plastico; internamente sono tinteggiate. Pavimenti e rivestimenti sono di ceramica. Gli infissi esterni per finestre sono di alluminio, con profilo fresso, vetro camera, zanzariera e tapparelle di pvc. La scala interna è di muratura con rivestimento in marmo quella a rampa retta e in legno quella a chiocciola. Gli impianti presenti sono quello di riscaldamento con caldaia a gas metano ubicata nella cantina in fregio al garage e corpi radianti in ghisa in tutti i locali di abitazione. E' presente uno split di condizionamento installato in una camera del primo piano, con motocondensante esterna. L'impianto elettrico è completo di prese e punti luci.

I rustici di pertinenza sono realizzati in muratura e in gran parte coperti con lastre di fibrocemento potenzialmente contenente fibre di amianto. Finiture e impianti di dette pertinenze sono vetusti e in scarso stato manutentivo.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 105, PIANO T**

Il fabbricato adibito a garage è costituito da un unico locale con 2 accessi e un vano finestra. Il soprastante lastrico è di pertinenza del bene 1.

Il fabbricato è realizzato in muratura tradizionale con fondazioni continue presumibilmente di calcestrutto o laterizio su terra, strutture verticali in muratura di laterizio intonacata, solaio piano di copertura in laterocemento. Il garage è apparentemente privo di impianti.



## STATO DI OCCUPAZIONE

---

**BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 101-105, PIANO S1/T/1**

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 29/09/2017
- Scadenza contratto: 30/09/2025

### *Stato della causa in corso per il rilascio*

Il contratto di locazione comprende il garage di cui al bene 2.

### *Canoni di locazione*

Canone mensile: € 500,00

Il canone mensile indicato in contratto può ritenersi congruo.  
Il canone mensile di mercato all'attualità è il seguente:  
superficie lorda u.i. comprensiva del garage: 243,83 mq;  
valore medio locazione €/mq per mese 2,15 (valori OMI - I sem. 2023);  
canone mensile di mercato: €. 524,23

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 105, PIANO T**

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 29/09/2017
- Scadenza contratto: 30/09/2025



### Stato della causa in corso per il rilascio

Il garage è compreso nel contratto di locazione del bene 1 di cui è pertinenza.

### Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

Per le considerazioni sulla congruità del canone di locazione si faccia riferimento al rispettivo capitolo del bene 1.

### PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 101-105, PIANO S1/T/1**

| Periodo        | Proprietà         | Atti             |            |               |             |
|----------------|-------------------|------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 20/11/2001 | **** Omissis **** | Compravendita    |            |               |             |
|                |                   | Rogante          | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                |                   | Augusto Chizzini | 20/11/2001 | 2693          | 682         |
|                |                   | Trascrizione     |            |               |             |
|                |                   | Presso           | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                |                   | Mantova          | 29/11/2001 | 14508         | 9433        |
|                |                   | Registrazione    |            |               |             |
|                |                   | Presso           | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Mantova        | 30/11/2001        | 4243             | 1V         |               |             |
| Dal 20/02/2017 | **** Omissis **** | Compravendita    |            |               |             |
|                |                   | Rogante          | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                |                   | Augusto Chizzini | 20/02/2017 | 36990         | 23124       |
|                |                   | Trascrizione     |            |               |             |
|                |                   | Presso           | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                |                   | Mantova          | 22/02/2017 | 2005          | 1296        |
|                |                   | Registrazione    |            |               |             |
|                |                   | Presso           | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Mantova        | 22/02/2017        | 1922             | 1T         |               |             |



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 105, PIANO T**

| Periodo        | Proprietà         | Atti                 |             |                      |                    |
|----------------|-------------------|----------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 20/11/2001 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b> |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Rogante</b>       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                |                   | Augusto Chizzini     | 20/11/2001  | 2693                 | 682                |
|                |                   | <b>Trascrizione</b>  |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                |                   | Mantova              | 29/11/2001  | 14508                | 9433               |
|                |                   | <b>Registrazione</b> |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>        | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| Mantova        | 30/11/2001        | 4243                 | 1V          |                      |                    |
| Dal 20/02/2017 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b> |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Rogante</b>       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                |                   | Augusto Chizzini     | 20/02/2017  | 36990                | 23124              |
|                |                   | <b>Trascrizione</b>  |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                |                   | Mantova              | 22/02/2017  | 2005                 | 1296               |
|                |                   | <b>Registrazione</b> |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>        | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| Mantova        | 22/02/2017        | 1922                 | 1T          |                      |                    |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

**BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 101-105, PIANO S1/T/1**

---

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Mantova il 22/02/2017  
Reg. gen. 2006 - Reg. part. 284  
Importo: € 210.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 140.000,00  
Rogante: Augusto Chizzini  
Data: 20/02/2017  
N° repertorio: 3699  
N° raccolta: 23125

### *Trascrizioni*

- **pignoramento immobili**  
Trascritto a Mantova il 20/04/2023  
Reg. gen. 4714 - Reg. part. 3490  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 105, PIANO T**

---

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Mantova il 22/02/2017  
Reg. gen. 2006 - Reg. part. 284  
Importo: € 210.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 140.000,00  
Rogante: Augusto Chizzini  
Data: 20/02/2017  
N° repertorio: 3699  
N° raccolta: 23125



## Trascrizioni

- **pignoramento immobili**  
Trascritto a Mantova il 20/04/2023  
Reg. gen. 4714 - Reg. part. 3490  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 101-105, PIANO S1/T/1**

---

L'unità immobiliare si trova in contesto urbano, ai margini del centro abitato del Capoluogo. In base al PGT vigente approvato con delibera di C.C. n. 14 del 19/04/2013 il cespite ricade in zona "B1-prevalentemente residenziale semintensiva".

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 105, PIANO T**

---

L'unità immobiliare si trova in contesto urbano, ai margini del centro abitato del Capoluogo. In base al PGT vigente approvato con delibera di C.C. n. 14 del 19/04/2013 il cespite ricade in zona "B1-prevalentemente residenziale semintensiva".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 101-105, PIANO S1/T/1**

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

La costruzione originaria dell'edificio principale risale almeno ai primi anni '50 (desunto dalla mappa del cessato catasto aggiornata al 1954).

In seguito ad accesso atti presso il comune di Castel D'Ario in data 06/07/2023 (richiesta prot. n. 3752 del 09/06/2023) sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi riferiti al bene in oggetto:

- Concessione edilizia in data 27/07/1977 per ristrutturazione;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 45 prot. 1649/86 del 27/03/1987 riferita alla domanda di condono prot. n. 1649 del 27/03/86 relativa alla costruzione dei rustici esterni all'abitazione;
- Permesso di agibilità in sanatoria n. 45 del 18/05/1987 afferente la concessione in sanatoria n. 45.

## Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e i titoli edilizi succitati sono emerse le seguenti difformità:

1) diversa distribuzione dello spazio interno al PT e al P1; diversa forometria al PT, prospetto Nord, porzione di destra rispetto al passaggio coperto; diverso sviluppo del balcone sul prospetto Nord; presenza di finestrello al PT sul muro che divide il sottoscala/wc dal passaggio coperto; realizzazione di rustico nella volumetria del garage, in fregio al rustico esistente con accesso da quest'ultimo; realizzazione di lastrico soprastante il garage con scala di accesso dall'area cortiva;

2) realizzazione di tettoia in ferro e onduline in fregio ai rustici sull'area pertinenziale adibita a orto.

Per quanto concerne le difformità di cui al punto 1) si ritiene che queste possano essere regolarizzate mediante pratica edilizia in sanatoria, previo verifica della sicurezza statica a cura di ingegnere abilitato e fatto salvo l'esito positivo della verifica stessa.

In relazione alla tettoia di cui al punto 2) questa non rispetta la distanza minima di 5 m. dal confine di proprietà e inoltre appare non sufficientemente solida da garantire i requisiti di sicurezza delle costruzioni e per tanto ai fini della regolarità edilizia si deve prevedere la sua demolizione.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 105, PIANO T**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In seguito ad accesso atti presso il comune di Castel D'Ario in data 06/07/2023 (richiesta prot. n. 3752 del 09/06/2023) non sono emersi titoli edilizi riferiti al bene in oggetto. Successivamente sono state condotte ricerche presso la conservatoria dei registi immobiliari, ufficio del catasto, archivio storico, documentazione fotografica IGM per accertare l'anno di costruzione dell'u.i. In fine mediante interviste agli abitanti della zona svolte dal sottoscritto perito si è emerso che la costruzione dell'u.i. risale presumibilmente agli anni '50.

In assenza di documentazione edilizia lo stato legittimo del bene è quello rappresentato nella planimetria catastale originaria (depositata il 03/10/1986 prot.5354/86).

### ***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.

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale originaria sono emerse le seguenti difformità:

- diminuzione della superficie/volume dell'u.i a vantaggio della creazione di un rustico comunicante con il



rustico esistente e trasformazione di vano finestra in vano porta sul prospetto Sud.

Si ritiene che suddette difformità possano essere regolarizzate mediante pratica edilizia in sanatoria, previo verifica della sicurezza statica a cura di ingegnere abilitato e fatto salvo l'esito positivo della verifica stessa.

## 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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Antonio Gramsci, 101-105, piano S1/T/1

Civile abitazione terra-cielo in contesto di cortina, con distribuzione al piano S1, T e 1, aree cortive e rustici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 316, Sub. 302, Categoria A2 - Fg. 8, Part. 877, Sub. 302, Categoria A2, Graffato 316 sub 302 - Fg. 8, Part. 319, Sub. 302, Categoria A2, Graffato 316 sub 302 - Fg. 8, Part. 317, Sub. 2, Categoria A2, Graffato 316 sub 302

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

Valore di stima del bene: € 92.229,50

Il metodo estimativo utilizzato è quello del confronto. Nei mercati immobiliari attivi il metodo del confronto è ritenuto il più diretto, probante e documentato.

Il valore di stima è espresso dal prodotto della superficie commerciale per il prezzo medio. La superficie commerciale è il prodotto della superficie esterna lorda misurata sulle planimetrie catastali, opportunamente ridotte in scala tramite misure a campione assunte in loco, per il corrispondente fattore di ragguaglio. Il prezzo medio è ottenuto tramite ricerca di mercato su immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato dell'immobile da stimare.

Il valore complessivo del bene tiene conto dei costi di regolarizzazione che sono stimati in €. 9.500 esclusa l'IVA e così distinti:

- ottenimento di titolo edilizio in sanatoria per le opere difformi di cui al punto 1) del capitolo sulla regolarità edilizia e delle difformità rilevate nel bene 2, fatto salvo l'esito positivo della verifica della sicurezza statica - €. 8.500

- demolizione della tettoia di cui al punto 2) del capitolo sulla regolarità edilizia - €. 1.000.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Antonio Gramsci, 105, piano T  
Garage con area cortiva antistante.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 317, Sub. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 7.740,80

Il metodo estimativo utilizzato è quello del confronto. Nei mercati immobiliari attivi il metodo del



confronto è ritenuto il più diretto, probante e documentato.

Il valore di stima è espresso dal prodotto della superficie commerciale per il prezzo medio. La superficie commerciale è il prodotto della superficie esterna lorda misurata sulle planimetrie catastali, opportunamente ridotte in scala tramite misure a campione assunte in loco, per il corrispondente fattore di ragguaglio. Il prezzo medio è ottenuto tramite ricerca di mercato su immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato dell'immobile da stimare.

Il valore complessivo del bene tiene conto dei costi di regolarizzazione contemplati nel capitolo della stima del bene 1.

| Identificativo corpo   | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| <b>Bene N° 1</b> - Porzione d'immobile<br>Castel d'Ario (MN) -<br>Via Antonio Gramsci,<br>101-105, piano<br>S1/T/1 | 224,95 mq                | 410,00 €/mq     | € 92.229,50        | 100,00%          | € 92.229,50 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage<br>Castel d'Ario (MN) -<br>Via Antonio Gramsci,<br>105, piano T                          | 18,88 mq                 | 410,00 €/mq     | € 7.740,80         | 100,00%          | € 7.740,80  |
|  |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 99.970,30 |

Valore di stima: € 99.970,30

### Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento              | Valore | Tipo |
|--------------------------------------|--------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 10,00  | %    |

**Valore finale di stima: € 90.000,00**

Per il dettaglio sul metodo di stima si rinvia ai capitoli di stima dei singoli beni.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte dell'esperto stimatore di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, si constata l'impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze



delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

\*\*\*\*\*

Integrazione perizia del 08/02/2024:

- integrazione/revisione al capitolo "Servitù, censo, livello, usi civici" dei beni 1 e 2;
- allegazione nuovo documento "servitù.pdf"

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.

Mantova, li 08/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Andreoli Stefano

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 0 Altri allegati - Quadro riassuntivo immobili
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Documentazione catastale
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Documentazione edilizia
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Certificazione notarile
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - Atti di provenienza
- ✓ N° 5 Altri allegati - Attestato di prestazione energetica
- ✓ N° 6 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 7 Altri allegati - Anagrafe eseguiti
- ✓ N° 8 Altri allegati - Check-list
- ✓ N° 9 Altri allegati - Perizia privacy



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Antonio Gramsci, 101-105, piano S1/T/1  
Civile abitazione terra-cielo in contesto di cortina, con distribuzione al piano S1, T e 1, aree cortive e rustici.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 316, Sub. 302, Categoria A2 - Fg. 8, Part. 877, Sub. 302, Categoria A2, Graffato 316 sub 302 - Fg. 8, Part. 319, Sub. 302, Categoria A2, Graffato 316 sub 302 - Fg. 8, Part. 317, Sub. 2, Categoria A2, Graffato 316 sub 302  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare si trova in contesto urbano, ai margini del centro abitato del Capoluogo. In base al PGT vigente approvato con delibera di C.C. n. 14 del 19/04/2013 il cespite ricade in zona "B1-prevalentemente residenziale semintensiva".
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castel d'Ario (MN) - Via Antonio Gramsci, 105, piano T  
Garage con area cortiva antistante.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 317, Sub. 1, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare si trova in contesto urbano, ai margini del centro abitato del Capoluogo. In base al PGT vigente approvato con delibera di C.C. n. 14 del 19/04/2013 il cespite ricade in zona "B1-prevalentemente residenziale semintensiva".

**Prezzo base d'asta: € 90.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 60/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 90.000,00**

| <b>Bene N° 1 - Porzione d'immobile</b>                |   |                   |           |
|---|---|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                    | Castel d'Ario (MN) - Via Antonio Gramsci, 101-105, piano S1/T/1   |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                                 | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                            | Porzione d'immobile<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 8, Part. 316, Sub. 302,<br>Categoria A2 - Fg. 8, Part. 877,<br>Sub. 302, Categoria A2, Graffato<br>316 sub 302 - Fg. 8, Part. 319,<br>Sub. 302, Categoria A2, Graffato<br>316 sub 302 - Fg. 8, Part. 317,<br>Sub. 2, Categoria A2, Graffato 316<br>sub 302 | <b>Superficie</b> | 224,95 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                            | Lo stato conservativo dell'edificio abitativo può definirsi discreto; i rustici e ripostigli versano in stato conservativo scarso.  |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                                   | Civile abitazione terra-cielo in contesto di cortina, con distribuzione al piano S1, T e 1, aree cortive e rustici.   |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                        | NO  |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni<br/>ex art. 2650 c.c.:</b> | SI  |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                          | Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile   |                   |           |

| <b>Bene N° 2 - Garage</b>                             |   |                   |          |
|---|---|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                    | Castel d'Ario (MN) - Via Antonio Gramsci, 105, piano T                                      |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>                                 | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>                            | Garage<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 8, Part. 317, Sub. 1,<br>Categoria C6 | <b>Superficie</b> | 18,88 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                            | Lo stato conservativo dell'u.i. è scarso.   |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>                                   | Garage con area cortiva antistante.   |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                        | NO  |                   |          |
| <b>Continuità trascrizioni<br/>ex art. 2650 c.c.:</b> | SI  |                   |          |
| <b>Stato di occupazione:</b>                          | Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile                                     |                   |          |



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 101-105, PIANO S1/T/1**

---

### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Mantova il 22/02/2017  
Reg. gen. 2006 - Reg. part. 284  
Importo: € 210.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 140.000,00  
Rogante: Augusto Chizzini  
Data: 20/02/2017  
N° repertorio: 3699  
N° raccolta: 23125

### **Trascrizioni**

- **pignoramento immobili**  
Trascritto a Mantova il 20/04/2023  
Reg. gen. 4714 - Reg. part. 3490  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL D'ARIO (MN) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 105, PIANO T**

---

### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Mantova il 22/02/2017  
Reg. gen. 2006 - Reg. part. 284  
Importo: € 210.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 140.000,00  
Rogante: Augusto Chizzini  
Data: 20/02/2017  
N° repertorio: 3699  
N° raccolta: 23125

### **Trascrizioni**



- **pignoramento immobili**  
Trascritto a Mantova il 20/04/2023  
Reg. gen. 4714 - Reg. part. 3490  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

