
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lipreri Arturo, nell'Esecuzione Immobiliare 87/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Villa ubicata a Sabbioneta (MN) - Via Dossi 36.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sabbioneta (MN) - Via Dossi 36	4
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Sabbioneta (MN) - Via Dossi 36	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Villa ubicata a Sabbioneta (MN) - Via Dossi 36	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sabbioneta (MN) - Via Dossi 36	5
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Sabbioneta (MN) - Via Dossi 36	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Villa ubicata a Sabbioneta (MN) - Via Dossi 36	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sabbioneta (MN) - Via Dossi 36	6
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Sabbioneta (MN) - Via Dossi 36.....	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Villa ubicata a Sabbioneta (MN) - Via Dossi 36	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sabbioneta (MN) - Via Dossi 36.....	7
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Sabbioneta (MN) - Via Dossi 36.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Villa ubicata a Sabbioneta (MN) - Via Dossi 36	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sabbioneta (MN) - Via Dossi 36	7
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Sabbioneta (MN) - Via Dossi 36	8
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Villa ubicata a Sabbioneta (MN) - Via Dossi 36	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sabbioneta (MN) - Via Dossi 36.....	9
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Sabbioneta (MN) - Via Dossi 36	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Villa ubicata a Sabbioneta (MN) - Via Dossi 36	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sabbioneta (MN) - Via Dossi 36	10
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Sabbioneta (MN) - Via Dossi 36	10

Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Villa ubicata a Sabbioneta (MN) - Via Dossi 36.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sabbioneta (MN) - Via Dossi 36	10
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Sabbioneta (MN) - Via Dossi 36	11
Provenienze Ventennali	11
Bene N° 1 - Villa ubicata a Sabbioneta (MN) - Via Dossi 36.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sabbioneta (MN) - Via Dossi 36	12
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Sabbioneta (MN) - Via Dossi 36	12
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - Villa ubicata a Sabbioneta (MN) - Via Dossi 36.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sabbioneta (MN) - Via Dossi 36	14
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Sabbioneta (MN) - Via Dossi 36	15
Regolarità edilizia	16
Bene N° 1 - Villa ubicata a Sabbioneta (MN) - Via Dossi 36.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sabbioneta (MN) - Via Dossi 36	16
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Sabbioneta (MN) - Via Dossi 36	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 87/2023 del R.G.E.	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 391.000,00	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	23
Bene N° 1 - Villa ubicata a Sabbioneta (MN) - Via Dossi 36.....	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sabbioneta (MN) - Via Dossi 36	23
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Sabbioneta (MN) - Via Dossi 36	24

INCARICO

All'udienza del 06/07/2023, il sottoscritto Geom. Lipreri Arturo, con studio in Strada Spinosa, 1/B7 - 46047 - Porto Mantovano (MN), email arturo.lipreri@gmail.com, PEC arturo.lipreri@geopec.it, Tel. 0376 392160, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Sabbioneta (MN) - Via Dossi 36
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sabbioneta (MN) - Via Dossi 36
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Sabbioneta (MN) - Via Dossi 36

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SABBIONETA (MN) - VIA DOSSI 36

Trattasi di villa singola situata al piano terra e primo con garage e locali di deposito, di pertinenza, al piano terra in zona periferica, distante circa Km. 5 dal Comune di Sabbioneta. L'immobile è così articolato:

- Piano Terra (H utile mt. 3,35) composto da un corridoio di mq. 37,79, una cucina di mq. 23,12, uno studio di mq. 14,76, un soggiorno di mq. 23,17, una camera di mq. 24,50, un'altra camera di mq. 24,65 e un bagno di mq. 6,29 (H media mt. 2,43);

- Piano Primo (H utile mt. 3,30) composto da un corridoio di mq. 14,84, un soggiorno di mq. 24,50, un locale guardaroba di mq. 13,87, un bagno di mq. 8,82, un vano scale di mq. 9,92, una camera di mq. 23,12, una camera di mq. 23,17, un balcone di mq. 2,54, una camera di mq. 13,89, un balcone di mq. 2,54 e una camera di mq. 24,65;

- Piano Secondo (H media mt. 2,25) composto da un disimpegno di mq. 2,48 e una soffitta di mq. 153,64;

- Piano Terra, in corpo staccato (H media mt. 3,06) composto da un ingresso di mq. 2,83, una lavanderia di mq. 11,22, un rustico di mq. 12,92, una legnaia di mq. 13,52, un rustico di mq. 41,64 e un altro rustico di mq. 12,05;

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 SABBIONETA (MN) - VIA DOSSI 36

Garage di mq. 52,25 (H utile mt. 2,70) situato al piano terra attualmente senza accesso carraio in quanto il lotto è intercluso dal mappale n. 3 di proprietà della società Sundrew Limited (vedi estratto con varie proprietà). Per l'accesso carraio si può accedere da via dossi n. 36 e parcheggiare solamente nel cortile comune davanti alla villa. Si fa presente che i confini delle due proprietà non sono delimitati da nessuna recinzione.

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° 3 - DEPOSITO UBICATO A SABBIONETA (MN) - VIA DOSSI 36

Piano Terra (H media mt. 2,95) composto da un locale di deposito di mq. 35,93, un deposito di mq. 5,64, un deposito di mq. 4,30 e un'altro deposito di mq. 95,75;

Piano Primo (H media mt. 4,02) composto da una terrazza di mq. 16,36 e un fienile di mq. 199,48

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Sabbioneta (MN) - Via Dossi 36
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sabbioneta (MN) - Via Dossi 36
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Sabbioneta (MN) - Via Dossi 36

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SABBIONETA (MN) - VIA DOSSI 36

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SABBIONETA (MN) - VIA DOSSI 36

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

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SABBIONETA (MN) - VIA DOSSI 36

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SABBIONETA (MN) - VIA DOSSI 36

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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SABBIONETA (MN) - VIA DOSSI 36

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.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SABBIONETA (MN) - VIA DOSSI 36

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.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SABBIONETA (MN) - VIA DOSSI 36

NORD mappale 4 sub. 7 e mappale 6 sub. 9, a Est mappale 6 sub. 9 e mappale 8, a SUD e OVEST mappale 4 sub. 7

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SABBIONETA (MN) - VIA DOSSI 36

NORD mappale 6 sub. 7 e sub. 9, a EST e SUD mappale 6 sub. 8, a OVEST mappale 4 sub. 7

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SABBIONETA (MN) - VIA DOSSI 36

NORD mappale 6 sub. 9, a EST e SUD mappale 6 sub. 7 - 9, e a OVEST mappale 4 sub. 7 e mappale 6 sub. 5

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SABBIONETA (MN) - VIA DOSSI 36

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villa	311,06 mq	398,28 mq	1	398,28 mq	3,33 m	T-1
Balconi	5,08 mq	5,08 mq	0,25	1,27 mq	0,00 m	1
Soffitta	156,12 mq	189,22 mq	0,20	37,84 mq	0,00 m	2
Pertinenze	94,18 mq	116,13 mq	0,50	58,06 mq	3,06 m	T
Totale superficie convenzionale:				495,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				495,45 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SABBIONETA (MN) - VIA DOSSI 36

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

Garage	52,25 mq	55,79 mq	0,60	33,47 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				33,47 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				33,47 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SABBIONETA (MN) - VIA DOSSI 36

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali di deposito	141,72 mq	161,31 mq	0,50	80,66 mq	2,95 m	T
Terrazza	16,36 mq	16,36 mq	0,25	4,09 mq	0,00 m	1
Fienile	199,48 mq	220,39 mq	0,20	44,08 mq	4,03 m	1
Totale superficie convenzionale:				128,83 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				128,83 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SABBIONETA (MN) - VIA DOSSI 36

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	4	6		A2	2	15	508 mq	1045,83 €	T-1-2	Part. 6 Sub. 7

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si fa presente che lo stato attuale dei luoghi non corrisponde alla planimetria depositata al catasto, (vedi planimetria con nuove porte in allegato), infatti sono state create due porte interne, al piano terra, per accedere

dalla cucina e dal soggiorno allo studio, inoltre al piano secondo è stata spostata la porta che dal vano scala si accede alla soffitta. Non si rende necessaria la presentazione di un nuovo DOCFA in quanto l'apertura delle due porte interne non va a modificare la consistenza e la rendita dell'immobile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SABBIONETA (MN) - VIA DOSSI 36

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	6	5		C6	2	52	57 mq	85,94 €	T	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SABBIONETA (MN) - VIA DOSSI 36

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	6	8		C2	1	340	375 mq	386,31 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SABBIONETA (MN) - VIA DOSSI 36

FINITURE INTERNE ORDINARIE

Pavimenti in cotto, marmo e ceramica, pareti e soffitti tinteggiati, porte interne in legno, serramenti esterni in legno con doppio vetro e alcuni con vetro normale, oscuri sempre in legno, bancali e soglie in marmo,

portoncino d'ingresso in legno. Le pareti del bagno sono rivestite con mattonelle di ceramica.

IMPIANTI

Impianto elettrico autonomo completamente sotto traccia con i contatori installati nel corridoio al piano terra. L' impianto di riscaldamento è autonomo e funzionante a gas di rete con la caldaia installata al piano secondo nel locale soffitta con tubazioni collegate ai termosifoni in ghisa e contatori installati in nicchia all'ingresso di via dossi n. 36; esiste una seconda caldaia installata nel locale lavanderia ma non è funzionante. L'impianto idrico-sanitario è sempre autonomo e collegato al pozzo privato esistente nel cortile comune. Esiste l'impianto di condizionamento ma non è funzionante. Per quanto riguarda lo scarico fognario la linea non è collegata alla fognatura comunale e lo svuotamento periodico avviene tramite ditta specializzata.

Si notano, sui muri portanti, notevoli macchie di risalita di umidità dalle fondazioni e infiltrazioni di acqua piovana dal tetto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SABBIONETA (MN) - VIA DOSSI 36

FINITURE INTERNE ORDINARIE

Pavimento in battuto di cemento, pareti al grezzo, soffitti in legno, portone in legno.

IMPIANTI

Impianto elettrico autonomo completamente fuori traccia.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SABBIONETA (MN) - VIA DOSSI 36

FINITURE INTERNE ORDINARIE

Pavimento in battuto di cemento, pareti al grezzo, soffitti in legno, porte in legno e ferro.

IMPIANTI

Impianto elettrico autonomo completamente fuori traccia.

Si notano infiltrazione di acqua piovana provenienti dalla terrazza al piano primo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SABBIONETA (MN) - VIA DOSSI 36

L'immobile risulta occupato dagli esecutati Sigg. **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SABBIONETA (MN) - VIA DOSSI 36

L'immobile risulta occupato dagli esecutati Sigg. **** Omissis ****

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SABBIONETA (MN) - VIA DOSSI 36

L'immobile risulta occupato dagli esecutati Sigg. **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SABBIONETA (MN) - VIA DOSSI 36**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/04/2003	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	04/02/2004	1557	944
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/08/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Augusto Chizzini			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	08/08/2018	10998	6884
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SABBIONETA (MN) - VIA DOSSI 36

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/04/2003	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	04/02/2004	1557	944
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/08/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Augusto Chizzini			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	08/08/2018	10998	6884
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SABBIONETA (MN) - VIA DOSSI 36

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/04/2003	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	04/02/2004	1557	944
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/08/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Augusto Chizzini			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	08/08/2018	10998	6884
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SABBIONETA (MN) - VIA DOSSI 36

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 07/08/2018
Reg. gen. 10905 - Reg. part. 1527
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Ipoteca iscritta prima della trascrizione dell'atto di compravendita

- **Ipoteca** derivante da Garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 08/08/2018
Reg. gen. 10999 - Reg. part. 1538
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Garanzia di debito capitale
Iscritto a Mantova il 08/03/2023
Reg. gen. 2541 - Reg. part. 342
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 20/06/2023
Reg. gen. 7408 - Reg. part. 5451
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SABBIONETA (MN) - VIA DOSSI 36

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 07/08/2018
Reg. gen. 10905 - Reg. part. 1527
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Ipoteca iscritta prima della trascrizione dell'atto di compravendita
- **Ipoteca** derivante da Garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 08/08/2018
Reg. gen. 10999 - Reg. part. 1538
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Garanzia di debito capitale
Iscritto a Mantova il 08/03/2023
Reg. gen. 2541 - Reg. part. 342
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****

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

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 20/06/2023
Reg. gen. 7408 - Reg. part. 5451
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SABBIONETA (MN) - VIA DOSSI 36

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 07/08/2018
Reg. gen. 10905 - Reg. part. 1527
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Ipoteca iscritta prima della trascrizione dell'atto di compravendita
- **Ipoteca** derivante da Garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 08/08/2018
Reg. gen. 10999 - Reg. part. 1538
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Garanzia di debito capitale
Iscritto a Mantova il 08/03/2023
Reg. gen. 2541 - Reg. part. 342
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 20/06/2023
Reg. gen. 7408 - Reg. part. 5451
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SABBIONETA (MN) - VIA DOSSI 36

L'immobile 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.

L'indagine eseguita il 25.07.2023 dall'accesso atti del comune di Sabbioneta si evidenzia che per il fabbricato è stata presentata una CILA con Prot. N. 5122/2018 del 11.07.2018 per accorpamento delle due unità senza opere edili.

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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Infatti le modifiche interne consistono in:

- 1) apertura di porta, al piano terra, che dal locale cucina si accede allo studio;
- 2) apertura di porta, al piano terra, che dal locale soggiorno si accede allo studio;
- 3) spostamento e centramento, nel muro portante, di porta al piano secondo che dal disimpegno si accede alla soffitta

(vedi planimetria con nuove porte e gialli e rossi allegata)

Dette modifiche sono soggette alla regolarizzazione edilizia tramite la presentazione di una richiesta di SCIA in Sanatoria con un costo approssimativo di € 2.500,00 + IVA di legge per la pratica edilizia e un'oblazione di € 1.000,00 da versare al Comune. Inoltre si dovrà valutare se lo spostamento e centramento, nel muro portante, della porta al piano secondo ha un'incidenza sull'aspetto statico e se dovesse essere tale occorre una dichiarazione di idoneità statica da redigere tramite un Ingegnere strutturista per un costo approssimativo di € 1.500,00 + IVA di Legge.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SABBIONETA (MN) - VIA DOSSI 36

L'immobile 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.

L'indagine eseguita il 25.07.2023 dall'accesso atti del comune di Sabbioneta ha evidenziato che per il fabbricato è stata presentata una CILA con Prot. N. 5122/2018 del 11.07.2018 per accorpamento delle due unità senza opere edili.

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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SABBIONETA (MN) - VIA DOSSI 36

L'immobile 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 non risulta agibile.

L'indagine eseguita il 25.07.2023 dall'accesso atti del comune di Sabbioneta ha evidenziato che per il fabbricato è stata presentata una CILA con Prot. N. 5122/2018 del 11.07.2018 per accorpamento delle due unità senza opere edili.

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.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Sabbioneta (MN) - Via Dossi 36
Trattasi di villa singola situata al piano terra e primo con garage e locali di deposito, di pertinenza, al piano terra in zona periferica, distante circa Km. 5 dal Comune di Sabbioneta. L'immobile è così

articolato: - Piano Terra (H utile mt. 3,35) composto da un corridoio di mq. 37,79, una cucina di mq. 23,12, uno studio di mq. 14,76, un soggiorno di mq. 23,17, una camera di mq. 24,50, un'altra camera di mq. 24,65 e un bagno di mq. 6,29 (H media mt. 2,43); - Piano Primo (H utile mt. 3,30) composto da un corridoio di mq. 14,84, un soggiorno di mq. 24,50, un locale guardaroba di mq. 13,87, un bagno di mq. 8,82, un vano scale di mq. 9,92, una camera di mq. 23,12, una camera di mq. 23,17, un balcone di mq. 2,54, una camera di mq. 13,89, un balcone di mq. 2,54 e una camera di mq. 24,65; - Piano Secondo (H media mt. 2,25) composto da un disimpegno di mq. 2,48 e una soffitta di mq. 153,64; - Piano Terra, in corpo staccato (H media mt. 3,06) composto da un ingresso di mq. 2,83, una lavanderia di mq. 11,22, un rustico di mq. 12,92, una legnaia di mq. 13,52, un rustico di mq. 41,64 e un altro rustico di mq. 12,05; Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 4, Sub. 6, Categoria A2, Graffato Part. 6 Sub. 7

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

Valore di stima del bene: € 297.270,00

Stima degli immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, in base ai più probabili valori unitari correnti sul mercato, sia delle aree considerate al netto, che dei fabbricati considerati invece al lordo delle murature come d'uso

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sabbioneta (MN) - Via Dossi 36

Garage di mq. 52,25 (H utile mt. 2,70) situato al piano terra attualmente senza accesso carraio in quanto il lotto è intercluso dal mappale n. 3 di proprietà della società Sundrew Limited (vedi estratto con varie proprietà). Per l'accesso carraio si può accedere da via dossi n. 36 e parcheggiare solamente nel cortile comune davanti alla villa. Si fa presente che i confini delle due proprietà non sono delimitati da nessuna recinzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 6, Sub. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 16.735,00

Stima degli immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, in base ai più probabili valori unitari correnti sul mercato, sia delle aree considerate al netto, che dei fabbricati considerati invece al lordo delle murature come d'uso.

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Sabbioneta (MN) - Via Dossi 36

Piano Terra (H media mt. 2,95) composto da un locale di deposito di mq. 35,93, un deposito di mq. 5,64, un deposito di mq. 4,30 e un'altro deposito di mq. 95,75; Piano Primo (H media mt. 4,02) composto da una terrazza di mq. 16,36 e un fienile di mq. 199,48

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 6, Sub. 8, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 77.298,00

Stima degli immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, in base ai più probabili valori unitari correnti sul mercato, sia delle aree considerate al netto, che dei fabbricati considerati invece al lordo delle murature come d'uso.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Sabbioneta (MN) - Via Dossi 36	495,45 mq	600,00 €/mq	€ 297.270,00	100,00%	€ 297.270,00
Bene N° 2 - Garage Sabbioneta (MN) - Via Dossi 36	33,47 mq	500,00 €/mq	€ 16.735,00	100,00%	€ 16.735,00

Bene N° 3 - Deposito Sabbioneta (MN) - Via Dossi 36	128,83 mq	600,00 €/mq	€ 77.298,00	100,00%	€ 77.298,00
				Valore di stima:	€ 391.303,00

Valore di stima: € 391.303,00

Valore finale di stima: € 391.000,00

Stima degli immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, in base ai più probabili valori unitari correnti sul mercato, sia delle aree considerate al netto, che dei fabbricati considerati invece al lordo delle murature come d'uso.

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

Porto Mantovano, li 27/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Lipreri Arturo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - Certificati di residenza storici
- ✓ Altri allegati - Planimetria con nuove porte e gialli e rossi
- ✓ Altri allegati - Estratto con varie proprietà

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Sabbioneta (MN) - Via Dossi 36
Trattasi di villa singola situata al piano terra e primo con garage e locali di deposito, di pertinenza, al piano terra in zona periferica, distante circa Km. 5 dal Comune di Sabbioneta. L'immobile è così articolato: - Piano Terra (H utile mt. 3,35) composto da un corridoio di mq. 37,79, una cucina di mq. 23,12, uno studio di mq. 14,76, un soggiorno di mq. 23,17, una camera di mq. 24,50, un'altra camera di mq. 24,65 e un bagno di mq. 6,29 (H media mt. 2,43); - Piano Primo (H utile mt. 3,30) composto da un corridoio di mq. 14,84, un soggiorno di mq. 24,50, un locale guardaroba di mq. 13,87, un bagno di mq. 8,82, un vano scale di mq. 9,92, una camera di mq. 23,12, una camera di mq. 23,17, un balcone di mq. 2,54, una camera di mq. 13,89, un balcone di mq. 2,54 e una camera di mq. 24,65; - Piano Secondo (H media mt. 2,25) composto da un disimpegno di mq. 2,48 e una soffitta di mq. 153,64; - Piano Terra, in corpo staccato (H media mt. 3,06) composto da un ingresso di mq. 2,83, una lavanderia di mq. 11,22, un rustico di mq. 12,92, una legnaia di mq. 13,52, un rustico di mq. 41,64 e un altro rustico di mq. 12,05; Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 4, Sub. 6, Categoria A2, Graffato Part. 6 Sub. 7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sabbioneta (MN) - Via Dossi 36
Garage di mq. 52,25 (H utile mt. 2,70) situato al piano terra attualmente senza accesso carraio in quanto il lotto è intercluso dal mappale n. 3 di proprietà della società Sundrew Limited (vedi estratto con varie proprietà). Per l'accesso carraio si può accedere da via dossi n. 36 e parcheggiare solamente nel cortile comune davanti alla villa. Si fa presente che i confini delle due proprietà non sono delimitati da nessuna recinzione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 6, Sub. 5, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Sabbioneta (MN) - Via Dossi 36
Piano Terra (H media mt. 2,95) composto da un locale di deposito di mq. 35,93, un deposito di mq. 5,64, un deposito di mq. 4,30 e un'altro deposito di mq. 95,75; Piano Primo (H media mt. 4,02) composto da una terrazza di mq. 16,36 e un fienile di mq. 199,48
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 6, Sub. 8, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 391.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 87/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 391.000,00

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Sabbioneta (MN) - Via Dossi 36		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 4, Sub. 6, Categoria A2, Graffato Part. 6 Sub. 7	Superficie	495,45 mq
Descrizione:	Trattasi di villa singola situata al piano terra e primo con garage e locali di deposito, di pertinenza, al piano terra in zona periferica, distante circa Km. 5 dal Comune di Sabbioneta. L'immobile è così articolato: - Piano Terra (H utile mt. 3,35) composto da un corridoio di mq. 37,79, una cucina di mq. 23,12, uno studio di mq. 14,76, un soggiorno di mq. 23,17, una camera di mq. 24,50, un'altra camera di mq. 24,65 e un bagno di mq. 6,29 (H media mt. 2,43); - Piano Primo (H utile mt. 3,30) composto da un corridoio di mq. 14,84, un soggiorno di mq. 24,50, un locale guardaroba di mq. 13,87, un bagno di mq. 8,82, un vano scale di mq. 9,92, una camera di mq. 23,12, una camera di mq. 23,17, un balcone di mq. 2,54, una camera di mq. 13,89, un balcone di mq. 2,54 e una camera di mq. 24,65; - Piano Secondo (H media mt. 2,25) composto da un disimpegno di mq. 2,48 e una soffitta di mq. 153,64; - Piano Terra, in corpo staccato (H media mt. 3,06) composto da un ingresso di mq. 2,83, una lavanderia di mq. 11,22, un rustico di mq. 12,92, una legnaia di mq. 13,52, un rustico di mq. 41,64 e un altro rustico di mq. 12,05;		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati Sigg. **** Omissis ****		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Sabbioneta (MN) - Via Dossi 36		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 6, Sub. 5, Categoria C6	Superficie	33,47 mq
Descrizione:	Garage di mq. 52,25 (H utile mt. 2,70) situato al piano terra attualmente senza accesso carraio in quanto il lotto è intercluso dal mappale n. 3 di proprietà della società Sundrew Limited (vedi estratto con varie proprietà). Per l'accesso carraio si può accedere da via dossi n. 36 e parcheggiare solamente nel cortile comune davanti alla villa. Si fa presente che i confini delle due proprietà non sono delimitati da nessuna recinzione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati Sigg. **** Omissis ****		

Bene N° 3 - Deposito			
Ubicazione:	Sabbioneta (MN) - Via Dossi 36		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 6, Sub. 8, Categoria C2	Superficie	128,83 mq
Descrizione:	Piano Terra (H media mt. 2,95) composto da un locale di deposito di mq. 35,93, un deposito di mq. 5,64, un deposito di mq. 4,30 e un'altro deposito di mq. 95,75; Piano Primo (H media mt. 4,02) composto da una terrazza di mq. 16,36 e un fienile di mq. 199,48		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati Sigg. **** Omissis ****		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SABBIONETA (MN) - VIA DOSSI 36

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 07/08/2018
Reg. gen. 10905 - Reg. part. 1527
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Ipoteca iscritta prima della trascrizione dell'atto di compravendita
- **Ipoteca** derivante da Garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 08/08/2018
Reg. gen. 10999 - Reg. part. 1538
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Garanzia di debito capitale
Iscritto a Mantova il 08/03/2023
Reg. gen. 2541 - Reg. part. 342
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 20/06/2023
Reg. gen. 7408 - Reg. part. 5451
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SABBIONETA (MN) - VIA DOSSI 36

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Mantova il 07/08/2018
Reg. gen. 10905 - Reg. part. 1527
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****

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

Formalità a carico della procedura

Note: Ipoteca iscritta prima della trascrizione dell'atto di compravendita

- **Ipoteca** derivante da Garanzia mutuo fondiario

Iscritto a Mantova il 08/08/2018

Reg. gen. 10999 - Reg. part. 1538

Importo: € 600.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Garanzia di debito capitale

Iscritto a Mantova il 08/03/2023

Reg. gen. 2541 - Reg. part. 342

Importo: € 90.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 20/06/2023

Reg. gen. 7408 - Reg. part. 5451

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

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

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SABBIONETA (MN) - VIA DOSSI 36

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Garanzia mutuo fondiario

Iscritto a Mantova il 07/08/2018

Reg. gen. 10905 - Reg. part. 1527

Importo: € 600.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Ipoteca iscritta prima della trascrizione dell'atto di compravendita

- **Ipoteca** derivante da Garanzia mutuo fondiario

Iscritto a Mantova il 08/08/2018

Reg. gen. 10999 - Reg. part. 1538

Importo: € 600.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Garanzia di debito capitale

Iscritto a Mantova il 08/03/2023

Reg. gen. 2541 - Reg. part. 342

Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 20/06/2023
Reg. gen. 7408 - Reg. part. 5451
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura