

# TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Salvagni Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 86/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare .....	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 86/2024 del R.G.E. ....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 72.000,00</b> .....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15



## INCARICO

---

All'udienza del 08/05/2024, il sottoscritto Geom. Salvagni Andrea, con studio in Via Caduti del Lavoro, 11 - 46010 - Curtatone (MN), email geom.salvagni@gmail.com, PEC andrea.salvagni@geopec.it, Fax 0376 262280, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/05/2024 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 Marmirolo (MN) - Strada Boschi, C.M.

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di edificio residenziale sviluppato su due piani fuori terra ed uno seminterrato con annessa area cortiva esclusiva, attualmente in corso di costruzione, posto in località Pozzolo nel Comune di Marmirolo (MN).

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** - Villa ubicata a Marmirolo (MN) - Strada Boschi, C.M.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

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

## TITOLARITÀ

---

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

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



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

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

## CONFINI

L'unità confina, partendo da Nord in senso orario, con porzione di strada censita ai mappali 459 e 296, mapp. 462 e mapp. 277.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage e locali accessori	140,00 mq	152,24 mq	0,50	76,12 mq	0,00 m	S1
Abitazione	140,00 mq	152,24 mq	1	152,24 mq	0,00 m	T
Porticati	14,64 mq	14,64 mq	0,30	4,39 mq	0,00 m	T
Abitazione	39,00 mq	50,08 mq	1	50,08 mq	0,00 m	1
Soffitta	47,00 mq	74,60 mq	0,50	37,30 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>320,13 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>320,13 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/12/2006 al 22/12/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 458 Categoria F3
Dal 22/12/2006 al 24/10/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 458 Categoria F3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	7	458			F3							

### Corrispondenza catastale

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

Trattasi di immobile censito come unità in corso di costruzione e pertanto privo di planimetria catastale. Da quanto riscontrato in sede di sopralluogo si dichiara altresì la conformità della categoria assegnata in quanto immobile non ultimato ed al contempo la conformità del sedime con l'estratto di mappa e l'elaborato planimetrico agli atti.

### STATO CONSERVATIVO

Trattasi di immobile in totale stato di abbandono, all'interno del quale si sono susseguiti nei vari anni numerosi danneggiamenti quali asportazione di parti ed imbrattamenti. Si segnala inoltre la presenza di materiale ed effetti personali che ne dimostrano la presenza di bivacchi di soggetti esterni.

### PARTI COMUNI

Seppur non è stata riscontrata la presenza di parti comuni con altri immobili, si ritiene doveroso evidenziare quanto riportato nell'atto di provenienza. Nell'Atto di Compravendita rep. 15333 redatto in data 22/12/2006 dal Dott. Luca Paolucci, Notaio in Sona (VR), si riportano alcuni impegni che l'acquirente si era impegnato di assolvere, come testualmente riportato:

"In particolare le parti convengono che la parte acquirente si impegna:

- alla creazione e installazione di una cabina sulla linea dividente le proprietà della parte acquirente e venditrice, con posizione da concordare, a protezione dei contatori di gas delle utenze di civile abitazione e capannone artigianale, di dimensioni strettamente necessarie al contenimento degli stessi ed in ogni caso accessibili dalle singole proprietà di pertinenza;
- all'installazione di una recinzione sulla suddetta condividente;
- a partecipare in misura del 55% delle spese per la realizzazione di un nuovo pozzo artesiano a servizio esclusivo delle proprietà del capannone artigianale di proprietà della parte venditrice, nella possibilità di beneficiare di un pozzo artesiano per acqua potabile, ad oggi a servizio del capannone artigianale, ma ricadente dell'area acquistata, qualora si soddisfino i requisiti di regolare concessione, efficienza e qualitativi, ai fini di un uso potabile per civile abitazione; in eguale misura le parti parteciperanno alle spese per la verifica, solo e



soltanto rivolta al soddisfacimento di detti requisiti".

Lo Scrivente ritiene opportuno comunicare che in sede di sopralluogo non è stato possibile verificare l'effettiva realizzazione di quanto stabilito in atto e pertanto tali obbligazioni devono considerarsi tutt'ora attive ed a carico dell'eventuale aggiudicatario.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Come riportato nell'atto di provenienza, Atto di Compravendita rep. 15333 redatto in data 22/12/2006 dal Dott. Luca Paolucci, Notaio in Sona (VR), l'immobile in oggetto è gravato da due servitù di elettrodotto a favore di ENEL, rispettivamente del 14/04/1976 nn. 2551/1966 e del 20/02/2004 nn. 2528/1557.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Trattasi abitazione unifamiliare posta in prossimità del centro abitato della località Pozzolo nel Comune di Marmirolo (MN), all'interno di un contesto prevalentemente produttivo, sviluppata su due piani fuori terra ed uno seminterrato, attualmente in completo stato di abbandono da diversi anni e oggetto di numerosi atti di vandalismo e danneggiamento delle parti. L'abitazione è ubicata all'interno di un lotto di area avente superficie fondiaria catastale di mq. 1085, attualmente coperto da una fitta vegetazione di alberi sul perimetro della stessa ed all'interno.

Il fabbricato originario è stato realizzato a metà degli anni '70, ma non concluso. Successivamente, a partire dall'anno 2007, è stato oggetto di ristrutturazione dalla nuova proprietà, mai conclusi come riscontrato in sede di sopralluogo.

L'abitazione presenta un accesso pedonale privo di cancello sul fronte principale in fregio alla pubblica via ed un accesso carraio, dotato di portone a doppia anta in ferro lavorato, sul fianco lato Nord.

Secondo la scelta progettuale riportato negli elaborati grafici allegati alle ultime pratiche edilizie depositate, anni 2007 e 2008, al piano terra dell'edificio sono dislocati un porticato d'accesso, l'ingresso su ampia zona giorno con annessa cucina, disimpegno, bagno e n. 3 camere da letto. All'interno del disimpegno è presente un vano scala di accesso al piano seminterrato, suddiviso in disimpegno, cantina, autorimessa dotata di doppio accesso carraio, taverna con spogliatoio, un bagno ed un locale lavanderia/locale tecnico accessibile solo dall'esterno. Completa la consistenza il piano primo, accessibile da scala ubicata nel soggiorno, dove sono dislocati un disimpegno/corridoio, un bagno, una soffitta dichiarata non agibile e due vani sottotetto al cui interno era previsto di ricavare due porzioni di vani da adibire a camere da letto singole.

Come anticipato l'abitazione versa in pessime condizioni di conservazione in quanto in completo stato di abbandono e sprovvista di serramenti esterni ai piani terra e primo, pertanto oggetto di ripetuti accessi e bivacchi di soggetti e danneggiamenti vari.

Al piano seminterrato sono presenti i serramenti esterni costituiti da serramenti metallici, pavimentazione completamente danneggiata, muratura intonacata, bagno realizzato per quanto riguarda la posa di pavimento e rivestimenti, posa delle tubazioni sottotraccia e del piatto doccia. Sono presenti i serramenti dei portoni carrai. Il piano risulta mancante di impiantistica di finitura (danneggiata ed asportata). Il piano terra risulta completo delle divisorie interne previste nel progetto che risultano intonacate, completa di pavimentazione interna e di rivestimento nel bagno, ma sprovvista di serramenti interni ed esterni, finitura della scala e impiantistica di finitura che, come in tutto l'edificio, risulta danneggiata ed asportata.

Il piano primo rappresenta la parte più danneggiata da imbrattamenti ed il livello di completezza dei lavori coincide pressochè con quanto riscontrato al piano terra.



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Trattasi di immobile libero. Si segnala altresì la presenza nell'area cortiva esterna di due autovetture registrate in completo stato di abbandono\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/09/1974 al 22/12/2006	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Giovanni Turriccio	18/09/1974	31129	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	18/09/1974	6464	4846
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 22/12/2006	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Luca Paolucci	22/12/2006	15333	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Mantova	15/01/2007	833	503
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 24/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Mantova il 15/01/2007  
Reg. gen. 834 - Reg. part. 166  
Quota: 1/1  
Importo: € 360.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 200.000,00  
Spese: € 160.000,00  
Rogante: Dott. Luca Paolucci  
Data: 22/12/2006  
N° repertorio: 15334  
N° raccolta: 10851
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Mantova il 29/09/2007  
Reg. gen. 16619 - Reg. part. 4355  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.665,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 2.223,72  
Spese: € 341,28  
Rogante: Ufficio del Giudice di Pace di Mantova  
Data: 21/09/2007  
N° repertorio: 2224  
N° raccolta: 2007
- **Ipoteca legale** derivante da Garanzia imposte scadute ex art. 77 D.P.R. 602/73  
Iscritto a Mantova il 22/01/2009  
Reg. gen. 830 - Reg. part. 132  
Quota: 1/1  
Importo: € 773.186,46  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 386.593,23  
Rogante: SERV. RISC. TRIB. PROV. MANTOVA  
Data: 16/01/2009





## Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Mantova il 12/02/2008  
Reg. gen. 2079 - Reg. part. 1197  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Mantova il 23/04/2024  
Reg. gen. 5365 - Reg. part. 3961  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## Oneri di cancellazione

Le imposte per la cancellazione di trascrizioni, iscrizioni e annotazioni sono a carico della procedura e vengono detratte in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione, rimangono a carico dell'aggiudicatario solo gli onorari spettanti al delegato per l'espletamento di tali incombenze. Sono da considerarsi inoltre a carico della procedura gli oneri fiscali, mentre gli onorari del delegato sono da considerarsi a carico dell'aggiudicatario.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Come da allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 04/06/2024 prot. 9749/2024 l'immobile in oggetto è compreso, all'interno del vigente P.G.T., in "ambito 4" tessuto urbano consolidato produttivo, commerciale, terziario e direzionale, con vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. Tutte le aree sono comprese nel P.T.C. come zona di iniziativa comunale orientata, soggette a tutela ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Trattasi di abitazione edificata originariamente in forza di Licenza di Costruzione n. 67 del 20/09/1974 avente come oggetto la realizzazione dell'abitazione in oggetto e di un capannone artigianale. I lavori dell'abitazione sono iniziati, ma mai conclusi.

La struttura dell'abitazione e del capannone sono dotati di Collaudo Statico in Sanatoria depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Mantova in data 26/03/1987 prot. 688.

Successivamente è stato iniziato un nuovo iter amministrativo al fine di effettuare dei lavori di manutenzione



straordinaria e di completamento di quanto originariamente eseguito in parte, i cui lavori realizzati, ma non conclusi, risultano denunciati mediante Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) prot. 8846 del 01/06/2007 e successiva Variante in forza di Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) prot. 9541 del 25/06/2008, corredata da Denuncia di opere in conglomerato cementizio per la realizzazione di un muro di sostegno protocollata in data 25/06/2008, pratica 39/08.

I lavori di cui sopra sono stati oggetto di successiva Ordinanza di sospensione dei lavori emessa dall'Ufficio Tecnico Comunale al n. 55/09 prot. 10157 del 04/07/2009, a seguito della rinuncia del tecnico incaricato in qualità di progettista e direttore dei lavori.

### ***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.

A seguito di sopralluogo è stata riscontrata la presenza di un vano porta di accesso alla soffitta non agibile del piano primo, elemento non previsto nell'ultimo progetto depositato.

Per regolarizzare quanto di difforme riscontrato allo stato dei luoghi, l'aggiudicatario dovrà provvedere a proprie spese al deposito di idonea pratica di regolarizzazione e di successiva pratica edilizia per l'ultimazione dei lavori.

Si ritiene congruo stimare prudenzialmente un importo di € 200.000,00 per quanto concerne le opere edilizie di completamento da eseguire, comprese spese tecniche.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima,



hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Marmiolo (MN) - Strada Boschi, C.M.  
Trattasi di edificio residenziale sviluppato su due piani fuori terra ed uno seminterrato con annessa area cortiva esclusiva, attualmente in corso di costruzione, posto in località Pozzolo nel Comune di Marmiolo (MN).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 458, Categoria F3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 320.000,00  
La valutazione fornita è relativa all'abitazione ultimata, valutata secondo gli attuali parametri della zona. Si effettuerà ai paragrafi successivi il doveroso deprezzamento in relazione alle opere da eseguire per la conclusione dei lavori.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Marmiolo (MN) - Strada Boschi, C.M.	320,13 mq	1.000,00 €/mq	€ 320.130,00	100,00%	€ 320.000,00
				Valore di stima:	€ 320.000,00

Valore di stima: € 320.000,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Altro: spese per ultimazione lavori	200000,00	€

**Valore finale di stima: € 72.000,00**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si ritiene opportuno evidenziare i contenuti già espressi nei relativi paragrafi:

- la presenza di obbligazioni a favore del venditore, come riportato nel paragrafo "parti comuni";
- la presenza di servitù di elettrodotto a favore di ENEL;
- la presenza di due autoveicoli registrati abbandonati nell'area cortiva.

Si ritiene opportuno precisare ed evidenziare che:

- non sono state effettuate verifiche relativamente alle caratteristiche chimico/fisiche del terreno;



- non è stata svolta alcuna indagine sull'eventuale presenza di inquinanti, materiali e manufatti di qualsiasi specie nel sottosuolo.

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.

Curtatone, li 24/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Salvagni Andrea

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Foto - 001\_documentazione fotografica
- ✓ Estratti di mappa - 002\_estratto di mappa
- ✓ Visure e schede catastali - 003\_visura storica catasto fabbricati
- ✓ Visure e schede catastali - 004\_elaborato planimetrico
- ✓ Ortofoto - 005\_ortofoto
- ✓ Tavola del progetto - 006\_Licenza di Costruzione 67-1974
- ✓ Altri allegati - 006a\_Collauda statico in sanatoria
- ✓ Tavola del progetto - 006b\_DIA 2007
- ✓ Tavola del progetto - 006c\_DIA 2008
- ✓ Tavola del progetto - 006d\_Denuncia C.A. 2008
- ✓ Altri allegati - 006e\_Ordinanza sospensione lavori
- ✓ Certificato destinazione urbanistica - 007\_certificato di destinazione urbanistica
- ✓ Atto di provenienza - 008\_atto provenienza
- ✓ Altri allegati - 009\_certificazione notarile
- ✓ Altri allegati - 010\_elenco formalità e note



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Marmirolo (MN) - Strada Boschi, C.M.  
Trattasi di edificio residenziale sviluppato su due piani fuori terra ed uno seminterrato con annessa area cortiva esclusiva, attualmente in corso di costruzione, posto in località Pozzolo nel Comune di Marmirolo (MN).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 458, Categoria F3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Come da allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 04/06/2024 prot. 9749/2024 l'immobile in oggetto è compreso, all'interno del vigente P.G.T., in "ambito 4" tessuto urbano consolidato produttivo, commerciale, terziario e direzionale, con vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. Tutte le aree sono comprese nel P.T.C. come zona di iniziativa comunale orientata, soggette a tutela ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.

**Prezzo base d'asta: € 72.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 86/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 72.000,00**

<b>Bene N° 1 - Villa</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Marmiolo (MN) - Strada Boschi, C.M.		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 458, Categoria F3	<b>Superficie</b>	320,13 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Trattasi di immobile in totale stato di abbandono, all'interno del quale si sono susseguiti nei vari anni numerosi danneggiamenti quali asportazione di parti ed imbrattamenti. Si segnala inoltre la presenza di materiale ed effetti personali che ne dimostrano la presenza di bivacchi di soggetti esterni.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di edificio residenziale sviluppato su due piani fuori terra ed uno seminterrato con annessa area cortiva esclusiva, attualmente in corso di costruzione, posto in località Pozzolo nel Comune di Marmiolo (MN).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Mantova il 15/01/2007  
Reg. gen. 834 - Reg. part. 166  
Quota: 1/1  
Importo: € 360.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 200.000,00  
Spese: € 160.000,00  
Rogante: Dott. Luca Paolucci  
Data: 22/12/2006  
N° repertorio: 15334  
N° raccolta: 10851
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Mantova il 29/09/2007  
Reg. gen. 16619 - Reg. part. 4355  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.665,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 2.223,72  
Spese: € 341,28  
Rogante: Ufficio del Giudice di Pace di Mantova  
Data: 21/09/2007  
N° repertorio: 2224  
N° raccolta: 2007
- **Ipoteca legale** derivante da Garanzia imposte scadute ex art. 77 D.P.R. 602/73  
Iscritto a Mantova il 22/01/2009  
Reg. gen. 830 - Reg. part. 132  
Quota: 1/1  
Importo: € 773.186,46  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 386.593,23  
Rogante: SERV. RISC. TRIB. PROV. MANTOVA  
Data: 16/01/2009

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Mantova il 12/02/2008  
Reg. gen. 2079 - Reg. part. 1197



Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Mantova il 23/04/2024

Reg. gen. 5365 - Reg. part. 3961

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

