

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Zanini Guido Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 258/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marcaria (MN) - Via Campo Pomo, 37, piano T-1-2	5
Bene N° 2 - Unità collabente ubicato a Marcaria (MN) - Via Campo Pomo, c.m., piano T-1	5
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Marcaria (MN) - Via Campo Pomo, c.m., piano T	6
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Marcaria (MN) - Via Campo Pomo, c.m.	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marcaria (MN) - Via Campo Pomo, 37, piano T-1-2	6
Bene N° 2 - Unità collabente ubicato a Marcaria (MN) - Via Campo Pomo, c.m., piano T-1	7
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Marcaria (MN) - Via Campo Pomo, c.m., piano T	7
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Marcaria (MN) - Via Campo Pomo, c.m.	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marcaria (MN) - Via Campo Pomo, 37, piano T-1-2	7
Bene N° 2 - Unità collabente ubicato a Marcaria (MN) - Via Campo Pomo, c.m., piano T-1	7
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Marcaria (MN) - Via Campo Pomo, c.m., piano T	8
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Marcaria (MN) - Via Campo Pomo, c.m.	8
Confini.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marcaria (MN) - Via Campo Pomo, 37, piano T-1-2	8
Bene N° 2 - Unità collabente ubicato a Marcaria (MN) - Via Campo Pomo, c.m., piano T-1	9
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Marcaria (MN) - Via Campo Pomo, c.m., piano T	9
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Marcaria (MN) - Via Campo Pomo, c.m.	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marcaria (MN) - Via Campo Pomo, 37, piano T-1-2	9
Bene N° 2 - Unità collabente ubicato a Marcaria (MN) - Via Campo Pomo, c.m., piano T-1.....	10
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Marcaria (MN) - Via Campo Pomo, c.m., piano T	10
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Marcaria (MN) - Via Campo Pomo, c.m.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marcaria (MN) - Via Campo Pomo, 37, piano T-1-2	12
Bene N° 2 - Unità collabente ubicato a Marcaria (MN) - Via Campo Pomo, c.m., piano T-1.....	12
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Marcaria (MN) - Via Campo Pomo, c.m., piano T	12
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Marcaria (MN) - Via Campo Pomo, c.m.....	13
Dati Catastali	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marcaria (MN) - Via Campo Pomo, 37, piano T-1-2	14
Bene N° 2 - Unità collabente ubicato a Marcaria (MN) - Via Campo Pomo, c.m., piano T-1.....	14
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Marcaria (MN) - Via Campo Pomo, c.m., piano T	15



Bene N° 4 - Terreno ubicato a Marcara (MN) - Via Campo Pomo, c.m.....	16
Stato conservativo	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marcara (MN) - Via Campo Pomo, 37, piano T-1-2	16
Bene N° 2 - Unità collabente ubicato a Marcara (MN) - Via Campo Pomo, c.m., piano T-1.....	16
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Marcara (MN) - Via Campo Pomo, c.m., piano T	17
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Marcara (MN) - Via Campo Pomo, c.m.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marcara (MN) - Via Campo Pomo, 37, piano T-1-2	17
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Marcara (MN) - Via Campo Pomo, c.m., piano T	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marcara (MN) - Via Campo Pomo, 37, piano T-1-2	17
Bene N° 2 - Unità collabente ubicato a Marcara (MN) - Via Campo Pomo, c.m., piano T-1.....	18
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Marcara (MN) - Via Campo Pomo, c.m., piano T	18
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Marcara (MN) - Via Campo Pomo, c.m.....	19
Stato di occupazione	19
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marcara (MN) - Via Campo Pomo, 37, piano T-1-2	19
Bene N° 2 - Unità collabente ubicato a Marcara (MN) - Via Campo Pomo, c.m., piano T-1.....	19
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Marcara (MN) - Via Campo Pomo, c.m., piano T	19
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Marcara (MN) - Via Campo Pomo, c.m.....	20
Provenienze Ventennali	20
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marcara (MN) - Via Campo Pomo, 37, piano T-1-2	20
Bene N° 2 - Unità collabente ubicato a Marcara (MN) - Via Campo Pomo, c.m., piano T-1.....	21
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Marcara (MN) - Via Campo Pomo, c.m., piano T	22
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Marcara (MN) - Via Campo Pomo, c.m.....	22
Formalità pregiudizievoli	23
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marcara (MN) - Via Campo Pomo, 37, piano T-1-2	23
Bene N° 2 - Unità collabente ubicato a Marcara (MN) - Via Campo Pomo, c.m., piano T-1.....	24
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Marcara (MN) - Via Campo Pomo, c.m., piano T	26
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Marcara (MN) - Via Campo Pomo, c.m.....	27
Normativa urbanistica.....	28
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marcara (MN) - Via Campo Pomo, 37, piano T-1-2	28
Bene N° 2 - Unità collabente ubicato a Marcara (MN) - Via Campo Pomo, c.m., piano T-1.....	29
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Marcara (MN) - Via Campo Pomo, c.m., piano T	29
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Marcara (MN) - Via Campo Pomo, c.m.....	29
Regolarità edilizia	29
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marcara (MN) - Via Campo Pomo, 37, piano T-1-2	29
Bene N° 2 - Unità collabente ubicato a Marcara (MN) - Via Campo Pomo, c.m., piano T-1.....	30
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Marcara (MN) - Via Campo Pomo, c.m., piano T	30



Bene N° 4 - Terreno ubicato a Marcaria (MN) - Via Campo Pomo, c.m.....	31
Stima / Formazione lotti.....	31
Riserve e particolarità da segnalare	33
Riepilogo bando d'asta.....	36
Lotto Unico	36
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 258/2024 del R.G.E.	37
Lotto Unico	37
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	39
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marcaria (MN) - Via Campo Pomo, 37, piano T-1-2	39
Bene N° 2 - Unità collabente ubicato a Marcaria (MN) - Via Campo Pomo, c.m., piano T-1.....	40
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Marcaria (MN) - Via Campo Pomo, c.m., piano T	41
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Marcaria (MN) - Via Campo Pomo, c.m.....	42



INCARICO

In data 26/01/2025, il sottoscritto Geom. Zanini Guido Andrea, con studio in Via P. Mattarella, 17 - 46029 - Suzzara (MN), email guidoandreaszanini@alice.it, PEC guidoandrea.zanini@geopec.it, Tel. 380 4796918, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Marcaria (MN) - Via Campo Pomo, 37, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Unità collabente ubicato a Marcaria (MN) - Via Campo Pomo, c.m., piano T-1
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Marcaria (MN) - Via Campo Pomo, c.m., piano T
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Marcaria (MN) - Via Campo Pomo, c.m.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA CAMPO POMO, 37, PIANO T-1-2

Porzione di casa di civile abitazione su tre piani fuori terra con area pertinenziale

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 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA CAMPO POMO, C.M., PIANO T-1

Fabbricati collabenti con area pertinenziale

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 MARCARIA (MN) - VIA CAMPO POMO, C.M., PIANO T

Fabbricato ad un piano fuori terra con area pertinenziale

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° 4 - TERRENO UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA CAMPO POMO, C.M.

Terreno

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.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA CAMPO POMO, 37, PIANO T-1-2

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

PRECISAZIONI ED ADEMPIMENTI PRELIMINARI RICHIESTI DAL QUESITO GIUDIZIALE

- il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale;
- la certificazione risulta risalire sino ad atti di acquisto originari che siano stati trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- la certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore procedente contiene i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati e riguarda l'intero periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni;
- il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato in quanto trattasi di persona giuridica;
- l'esperto ha reperito il certificato aggiornato di stato civile e residenza del debitore esecutato.



BENE N° 2 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA CAMPO POMO, C.M., PIANO T-1

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

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA CAMPO POMO, C.M., PIANO T

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA CAMPO POMO, C.M.

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA CAMPO POMO, 37, PIANO T-1-2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale: separazione legale dei beni.

Si precisa che il debitore risulta attualmente di stato libero per divorzio da **** Omissis **** il 10/12/2002 (si rimanda agli allegati documenti anagrafici e di stato civile).

BENE N° 2 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA CAMPO POMO, C.M., PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



Regime patrimoniale: si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA CAMPO POMO, C.M., PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale: si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA CAMPO POMO, C.M.

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale: si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA CAMPO POMO, 37, PIANO T-1-2

PORZIONE DI ABITAZIONE:

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O, al fg. 78 di Marcaria (piano terra): Via Campo Pomo, mapp. 27, mapp. 31 sub 1, mapp. 114 sub 3, Via Campo Pomo.

PER L'INTERO LOTTO, IN CORPO UNICO:

Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O, al fg. 78 di Marcaria (piano terra): Via Campo Pomo, mapp. 27 su due lati, mapp. 28, mapp. 32, mapp. 52 su due lati, limite di foglio, Via Campo Pomo, mapp. 48 sub 2, mapp. 125, Via Campo Pomo, mapp. 114 sub 2, Via Campo Pomo.



BENE N° 2 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA CAMPO POMO, C.M., PIANO T-1

FABBRICATI COLLABENTI:
Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O, al fg. 78 di Marcaria (piano terra), in corpo unico: p.lla 26 sub 1 (cortile), p.lla 27 (cortile), mapp. 28, mapp. 32, p.lla 52 (fabbricato), p.lla 52 (cortile), p.lla 51 sub 2 (cortile), p.lla 125, p.lla 48 sub 2, Via Campo Pomo, p.lla 114 sub 2, Via Campo Pomo.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA CAMPO POMO, C.M., PIANO T

DEPOSITO:
Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O, al fg. 78 di Marcaria: p.lla 125, p.lla 52 (cortile), limite di foglio, mapp. 25, Via Campo Pomo, mapp. 48 sub 4, mapp. 48 sub 2.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA CAMPO POMO, C.M.

TERRENO:
Confini da Nord, in senso orario N.E.S.O, al fg. 78 di Marcaria: Via Campo Pomo, p.lla 51 sub 2, limite di foglio, Via Campo Pomo.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA CAMPO POMO, 37, PIANO T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione piano terra	12,76 mq	17,56 mq	1	17,56 mq	2,47 m	T
Abitazione piano primo	12,44 mq	17,56 mq	1	17,56 mq	2,41 m	1
Soffitta	12,76 mq	17,56 mq	0,20	3,51 mq	0,00 m	2
Area pertinenziale	17,51 mq	17,51 mq	0,10	1,75 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				40,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				40,38 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



La consistenza del compendio pignorato è desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate. Per i fabbricati, in sede di sopralluogo, sono state assunte misurazioni a campione al fine di accertare l'attendibilità delle planimetrie catastali.

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

Quanto pignorato è quota indivisa (punto n. 7 del quesito giudiziale).

BENE N° 2 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA CAMPO POMO, C.M., PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Piano terra	63,02 mq	63,02 mq	1	63,02 mq	0,00 m	T
Piano primo	53,36 mq	53,36 mq	1	53,36 mq	0,00 m	1
Area pertinenziale	45,53 mq	45,53 mq	0,10	4,55 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				120,93 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				120,93 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza del compendio pignorato è desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate. Per i fabbricati, in sede di sopralluogo, sono state assunte misurazioni a campione al fine di accertare l'attendibilità delle planimetrie catastali.

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

Quanto pignorato è quota indivisa (punto n. 7 del quesito giudiziale).

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA CAMPO POMO, C.M., PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Deposito e ripostiglio	49,58 mq	58,45 mq	1	58,45 mq	0,00 m	T
Area pertinenziale a nord	12,81 mq	12,81 mq	0,10	1,28 mq	0,00 m	



Area pertinenziale a sud	53,74 mq	53,74 mq	0,10	5,37 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				65,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				65,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza del compendio pignorato è desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate. Per i fabbricati, in sede di sopralluogo, sono state assunte misurazioni a campione al fine di accertare l'attendibilità delle planimetrie catastali.

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

Quanto pignorato è quota indivisa (punto n. 7 del quesito giudiziale).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA CAMPO POMO, C.M.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	210,00 mq	210,00 mq	1	210,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				210,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				210,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza del compendio pignorato è desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate. Per i fabbricati, in sede di sopralluogo, sono state assunte misurazioni a campione al fine di accertare l'attendibilità delle planimetrie catastali.

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

Quanto pignorato è quota indivisa (punto n. 7 del quesito giudiziale).



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA CAMPO POMO, 37, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/11/2014 al 22/10/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 26, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2 Rendita € 70,24 Piano T-1-2
Dal 22/10/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 26, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2 Rendita € 70,24 Piano T-1-2
Dal 09/11/2015 al 02/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 26, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2 Superficie catastale 46 mq Rendita € 70,24 Piano T-1-2
Dal 02/07/2025 al 23/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 26, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2 Superficie catastale 38 mq Rendita € 82,63 Piano T-1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA CAMPO POMO, C.M., PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/11/2014 al 23/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 31, Sub. 1 Categoria F2 Piano T-1 Graffato p.lle 114 sub 3 e 48 sub 4

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA CAMPO POMO, C.M., PIANO T



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/11/2014 al 22/10/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 51, Sub. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 51 Rendita € 71,12 Piano T
Dal 22/10/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 51, Sub. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 51 Rendita € 71,12 Piano T
Dal 09/11/2015 al 02/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 51, Sub. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 51 Superficie catastale 65 mq Rendita € 71,12 Piano T
Dal 02/07/2025 al 23/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 78, Part. 51, Sub. 2 Categoria C2 Cl.4, Cons. 50 Superficie catastale 66 mq Rendita € 69,72 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA CAMPO POMO, C.M.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/12/1976 al 28/01/1979	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 78, Part. 25 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.02.10 Reddito dominicale € 2,47 Reddito agrario € 1,95
Dal 28/01/1979 al 01/03/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 78, Part. 25 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.02.10 Reddito dominicale € 2,47 Reddito agrario € 1,95
Dal 01/03/2002 al 23/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 78, Part. 25 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.02.10 Reddito dominicale € 2,47 Reddito agrario € 1,95



I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA CAMPO POMO, 37, PIANO T-1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	78	26	1		A3	1	2	38 mq	82,63 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

I dati catastali specificati nell'atto di pignoramento corrispondono alle scritture censuarie catastali vigenti in passato, fino all'aggiornamento catastale operato dal perito stimatore incaricato dal Tribunale di Mantova nell'ambito della procedura esecutiva n. 462/2013 con Tipo Mappale n. 94674 del 18/11/2014 e DocFa 95193 del 20/11/2014.

A seguito di sopralluogo si è riscontrato che l'abitazione risulta difforme dalla scheda planimetrica depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate per i principali motivi di seguito indicati:

- Nella scheda planimetrica dell'abitazione (p.lla 26 sub 1) non è rappresentata la porta di ingresso all'unità;
- Nella scheda planimetrica dell'abitazione (p.lla 26 sub 1) è rappresentata una scala che conduce dal piano primo al piano secondo, che in sede di sopralluogo non risultava presente.

Alla luce di quanto emerso, previa autorizzazione dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, si è proceduto all'aggiornamento catastale della scheda planimetrica tramite deposito di:

- DocFa Prot. MN0062064 del 02/07/2025.

BENE N° 2 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA CAMPO POMO, C.M., PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato



	78	31	1		F2					T-1	114 sub 3, 48 sub 4
--	----	----	---	--	----	--	--	--	--	-----	---------------------------

Corrispondenza catastale

I dati catastali specificati nell'atto di pignoramento corrispondono alle scritture censuarie catastali vigenti in passato, fino all'aggiornamento catastale operato dal perito stimatore incaricato dal Tribunale di Mantova nell'ambito della procedura esecutiva n. 462/2013 con Tipo Mappale n. 94674 del 18/11/2014 e DocFa 95193 del 20/11/2014.

In sede di sopralluogo non sono emerse difformità catastali.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA CAMPO POMO, C.M., PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	78	51	2		C2	4	50	66 mq	69,72 €	T	

Corrispondenza catastale

I dati catastali specificati nell'atto di pignoramento corrispondono alle scritture censuarie catastali vigenti in passato, fino all'aggiornamento catastale operato dal perito stimatore incaricato dal Tribunale di Mantova nell'ambito della procedura esecutiva n. 462/2013 con Tipo Mappale n. 94674 del 18/11/2014 e DocFa 95193 del 20/11/2014.

A seguito di sopralluogo si è riscontrato che il deposito risulta difforme dalla mappa catastale e dalla scheda planimetrica depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate per i principali motivi di seguito indicati:

- Nella scheda planimetrica del deposito (p.lla 51 sub 1) sono rappresentate pareti interne a delimitazione di un locale ad uso ripostiglio oggetto di rimozione/demolizione (il bene risulta ora composto di due locali e non di tre, come indicato in planimetria);
- Sia nella mappa catastale che nella scheda planimetrica il deposito (p.lla 51 sub 1) è graficamente rappresentato con minori dimensioni di quelle rilevate in sede di sopralluogo;
- Il piccolo fabbricato ad uso ripostiglio realizzato in corpo staccato, facente parte della p.lla 51 sub 1 non risulta più in essere per intervenuto crollo o demolizione.

Alla luce di quanto emerso, previa autorizzazione dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, si è proceduto all'aggiornamento catastale della mappa e delle schede planimetriche tramite deposito di:

- Tipo Mappale Prot. MN0061562 del 27/06/2025;
- DocFa Prot. MN0062065 del 02/07/2025.



A seguito di tali operazioni il bene catastalmente individuato al NCEU Fg. 78 p.lla 51 sub 1 (C/2) è stato soppresso e sostituito dalla p.lla 51 sub 2 (C/2).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA CAMPO POMO, C.M.

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
78	25				Seminativo	1	00.02.10 mq	2,47 €	1,95 €	

Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo non sono emerse difformità catastali.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA CAMPO POMO, 37, PIANO T-1-2

Il bene si trova in pessimo stato conservativo.
Dal punto di vista statico si osserva una lesione verticale della muratura perimetrale in corrispondenza della facciata meridionale, che va dal primo piano al tetto ed è localizzata al punto di giunzione tra la p.lla 26 e la p.lla 27 del Fg. 78.
Si osservano inoltre: cattivo stato manutentivo degli esterni e stato di completo abbandono degli interni con lievo di pavimento, frutti dell'impianto elettrico danneggiati e con cavi a penzoloni, finestra della cucina con vetri rotti, ingresso con porta precaria costituita da tavola in legno, priva di telaio, ecc. Non è stato possibile accedere al locale sottotetto, diffuse le manifestazioni di umidità delle murature.
Per poter utilizzare il bene è necessario dar corso a lavori edili di carattere manutentivo.

BENE N° 2 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA CAMPO POMO, C.M., PIANO T-1

I beni si trovano in stato di grave precarietà statica ed in parte già interessati da crolli.
L'area cortiliva è in stato di abbandono e completamente ricoperta da vegetazione spontanea (erba ad altezza uomo, arbusti e alberi).



BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA CAMPO POMO, C.M., PIANO T

Il bene si trova in cattivo stato conservativo e manifesta la presenza di infiltrazioni dalla copertura. Poiché il fabbricato risulta edificato antecedentemente al 01/09/1967 (secondo quanto indicato nell'atto notarile di provenienza) non si esclude che il manto di copertura sia costituito interamente o in parte con pannelli ondulati di fibrocemento contenenti amianto.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA CAMPO POMO, C.M.

In sede di sopralluogo, il bene è risultato in stato di totale abbandono, che ha favorito la crescita di fitta e florida vegetazione (arbusti ed alberi).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA CAMPO POMO, 37, PIANO T-1-2

Il fabbricato p.lla 26 sub 1 è interessato dalla servitù di elettrodotto tramite la quale Enel fa passare linee elettriche sulle facciate settentrionale ed occidentale dell'edificio (linea elettrica aerea).

L'area cortiliva pertinenziale della p.lla 26 sub 1 è interessata da servitù di passaggio (transito con automezzi) e, data la presenza di chiusini, si ritiene verosimilmente presente anche la servitù di condutture (per passaggio di condutture interrato afferenti a servizi tecnologici in genere come ad esempio fognatura e acqua potabile). Tale area costituisce infatti l'unico sbocco carrabile su Via Campo Pomo a favore del nucleo storico abitato composto, dalle proprietà adiacenti e confinanti (a titolo meramente ipotetico e non esaustivo i fondi dominanti potrebbero essere: Fg. 78, p.lle 27, 28, 29, 36, 37, 33, 32).

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA CAMPO POMO, C.M., PIANO T

L'area cortiliva pertinenziale (p.lla 51 sub 2) posta a nord del fabbricato ad uso di deposito risulterebbe essere l'unica viabilità possibile sulla pubblica Via Campo Pomo per i beni catastalmente identificati al Fg. 78 P.lle 125 e 48 sub 2 (che risultano esser catastalmente graffate tra loro stesse e con le p.lle 114 sub 2, 52 e 27). Tale area cortiliva pertinenziale risulterebbe costituire altresì possibile svuoto sulla pubblica via la p.lla 31 sub 1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA CAMPO POMO, 37, PIANO T-1-2

Trattasi di porzione di casa in linea con area di pertinenza, di edificazione antecedente il 1967, situata in località Canicossa di Marcara (MN), a breve distanza dalla S.P. n. 56 (Borgoforte - Marcara).

Si precisa che trattasi di porzione di maggior abitazione composta da due distinte unità immobiliari tra loro



complementari e comunicanti, ma di cui solo la presente è oggetto di procedura esecutiva.

Il bene è posto in angolo, localizzato tra due diramazioni della stessa Via Campo Pomo ed è accessibile dal lato sudoccidentale del cortile, privo di delimitazione e cancello in quanto costituisce svuoto sulla pubblica via al servizio di più abitazioni confinanti e limitrofe.

L'edificio è realizzato con murature in laterizio, solai ad orditura lignea, tetto a due falde con orditura di travi e travetti in legno e mattoni di laterizio, con finitura in coppi.

Le pareti esterne risultano intonacate e tinteggiate di color bianco, pluviali e canali di gronda in lamiera zincata preverniciata, serramenti in legno, finestre con vetrocamera ed oscuri lignei, scale di collegamento in legno e metallo, presenza di rivestimenti nella cucina e nel bagno. La pavimentazione è in cotto, tranne che al piano terra ove è stata rivestita con piastrelle in gres. Sul lato meridionale della costruzione è presente una tettoia a protezione della finestra e della porta di ingresso.

L'area pertinenziale esterna è sistemata con pavimentazione in calcestruzzo; risulta evidente la presenza del sottostante impianto di fognatura per la presenza di chiusini in cemento.

Il fabbricato è composto al piano terra da cucina, al piano primo da locale di disimpegno e bagno (con sanitari tradizionali: lavandino, vaso, bidet e vasca da bagno), al piano secondo da soffitta accessibile da botola senza scala. I locali al piano terra e primo sono resi comunicanti tra loro da una stretta scala in ferro e legno.

Presenti l'impianto elettrico per illuminazione e forza motrice, quello di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria composto da caldaia murale a gas Viessman e radiatore in ghisa nella cucina (radiatori assenti al piano primo), acquedotto, fognatura comunale, gas metano. Abitazione e impianti sono in stato di abbandono e degrado.

BENE N° 2 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA CAMPO POMO, C.M., PIANO T-1

Trattasi di edifici in stato di grave precarietà statica ed in parte già interessati da crolli. Risulterebbero esser stati interessati da un incendio in passato.

Sono fabbricati realizzati con murature in laterizio, solai ad orditura lignea, tetto con orditura di travi e travetti in legno e mattoni di laterizio a due falde, con finitura in coppi.

Per ragioni di sicurezza in sede di sopralluogo lo scrivente si è limitato a visionarli dall'esterno, riscontrando la presenza di serramenti in legno e vetro, con oscuri lignei e grata metallica antintrusione al piano terra, presenza di finestre con avvolgibili al piano primo, pareti parzialmente intonacate, gronde e pluviali in lamiera, solai con orditura lignea. Uno dei locali ospita una autoclave probabilmente al servizio di un pozzo artesiano caduto in disuso. Presenza di vegetazione spontanea all'interno dei locali, che peraltro ricopre integralmente anche l'area di pertinenza di tali beni.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA CAMPO POMO, C.M., PIANO T

Fabbricato ad un piano fuori terra ad uso di deposito e ripostiglio, compresa area di pertinenza a nord dello stabile ed ulteriore area di pertinenza a sud del fabbricato stesso.

Il bene è realizzato in muratura di laterizio, esteriormente intonacato in parte, presenta copertura a due falde inclinate con orditura di travi metalliche a sostegno di manto di lastre ondulate in fibrocemento (non si esclude che possa trattarsi di Eternit, ma l'eventuale presenza di amianto è da accertarsi tramite analisi di laboratorio a carico del futuro acquirente), sulle quali è posato un manto di coppi.



Il fabbricato è suddiviso in due distinti ambienti comunicanti (deposito e ripostiglio), di cui il primo accessibile da cancello carrabile scorrevole su rotaia.

Il deposito presenta pavimentazione in battuto di calcestruzzo, pareti in laterizio (di cui solo tre intonacate), portone d'accesso scorrevole su rotaia in metallo e policarbonato, finestrelle interne, dotazione di impianto elettrico per illuminazione e forza motrice, presenza di lavatoio e di condutture idriche.

Non nota la fonte di approvvigionamento di acqua.

Il locale ad uso ripostiglio presenta rivestimento con legno perlinato su tutte le pareti ed il soffitto, quest'ultimo caratterizzato da travi e travetti lignei a vista, finestrelle laterali e finestra a tetto. Presente l'impianto elettrico per illuminazione e forza motrice.

L'area cortiliva si presenta in stato di abbandono, caratterizzata da vegetazione incolta (erbacce, arbusti alberi) oltre che da alberi secchi e pericolanti con distacco di rami, rovinati a terra.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA CAMPO POMO, C.M.

Trattasi di striscia di terreno della superficie catastale di mq 210, avente forma irregolare e in declivio verso il corso idrico superficiale col quale confina a sud.

Il bene in origine costituiva l'orto di pertinenza dell'abitazione (fonte: atto notarile di provenienza), ma attualmente si trova in stato di abbandono e interessato dalla presenza di fitta e florida vegetazione (arbusti ed alberi).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA CAMPO POMO, 37, PIANO T-1-2

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA CAMPO POMO, C.M., PIANO T-1

L'immobile risulta libero

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA CAMPO POMO, C.M., PIANO T



L'immobile risulta libero

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA CAMPO POMO, C.M.

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA CAMPO POMO, 37, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/03/2002 al 23/09/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mauro Acquaroni	01/03/2002	11996	1570
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	05/03/2002	2661	1698
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Mantova	05/03/2002	900	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Reca l'atto di compravendita del 01/03/2022 (che si allega), col quale il debitore acquistò gli immobili in interesse dalla proprietà dei Sigg.ri **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****: "[...] Pervenne alla Signora **** Omissis **** e al Marito **** Omissis **** con atti del Notaio in Castiglione delle Stiviere Dott.



Agostino Ribolzi in data 28 gennaio 1979 n. 3300 rep. 2030 racc. registrato a Castiglione delle Stiviere il 16 febbraio 1979 al n. 619 vol. 148 trascritto a Mantova il 21 febbraio 1979 al n. 1557 RG 1166 RP e 15 gennaio 1984 n. 6913 rep. 3725 racc. registrato a Castiglione delle Stiviere il 2 febbraio 1984 al n. 214, trascritto a Mantova il 3 febbraio 1984 al n. 1372 RG 1061 RP; la quota di un mezzo di **** Omissis **** venne poi devoluta a **** Omissis ****, **** Omissis **** in pari misura per successione come da dichiarazione registrata a Mantova il 3 ottobre 1994 al n. 20 vol. 1095, trascritta a Mantova il 14 ottobre 1996 al n. 9040 RG 6178 RP (il minore **** Omissis **** ha accettato l'eredità con beneficio di inventario con atto di me Notaio in data odierna n. 11995 rep. 1569 racc. in corso di registrazione perchè nei termini)".

BENE N° 2 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA CAMPO POMO, C.M., PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/03/2002 al 23/09/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mauro Acquaroni	01/03/2002	11996	1570
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	05/03/2002	2661	1698
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Mantova	05/03/2002	900	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Reca l'atto di compravendita del 01/03/2022 (che si allega), col quale il debitore acquistò gli immobili in interesse dalla proprietà dei Sigg.ri **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****: "[...] Pervenne alla Signora **** Omissis **** e al Marito **** Omissis **** con atti del Notaio in Castiglione delle Stiviere Dott. Agostino Ribolzi in data 28 gennaio 1979 n. 3300 rep. 2030 racc. registrato a Castiglione delle Stiviere il 16 febbraio 1979 al n. 619 vol. 148 trascritto a Mantova il 21 febbraio 1979 al n. 1557 RG 1166 RP e 15 gennaio 1984 n. 6913 rep. 3725 racc. registrato a Castiglione delle Stiviere il 2 febbraio 1984 al n. 214, trascritto a Mantova il 3 febbraio 1984 al n. 1372 RG 1061 RP; la quota di un mezzo di **** Omissis **** venne poi devoluta a **** Omissis ****, **** Omissis **** in pari misura per successione come da dichiarazione registrata a Mantova il 3 ottobre 1994 al n. 20 vol. 1095, trascritta a Mantova il 14 ottobre 1996 al n. 9040 RG 6178 RP (il minore **** Omissis **** ha accettato l'eredità con beneficio di inventario con atto di me Notaio in data odierna n. 11995 rep. 1569 racc. in corso di registrazione perchè nei termini)".



BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA CAMPO POMO, C.M., PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/03/2002 al 23/09/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mauro Acquaroni	01/03/2002	11996	1570
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	05/03/2002	2661	1698
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Mantova	05/03/2002	900	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Reca l'atto di compravendita del 01/03/2022 (che si allega), col quale il debitore acquistò gli immobili in interesse dalla proprietà dei Sigg.ri **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****: "[...] Pervenne alla Signora **** Omissis **** e al Marito **** Omissis **** con atti del Notaio in Castiglione delle Stiviere Dott. Agostino Ribolzi in data 28 gennaio 1979 n. 3300 rep. 2030 racc. registrato a Castiglione delle Stiviere il 16 febbraio 1979 al n. 619 vol. 148 trascritto a Mantova il 21 febbraio 1979 al n. 1557 RG 1166 RP e 15 gennaio 1984 n. 6913 rep. 3725 racc. registrato a Castiglione delle Stiviere il 2 febbraio 1984 al n. 214, trascritto a Mantova il 3 febbraio 1984 al n. 1372 RG 1061 RP; la quota di un mezzo di **** Omissis **** venne poi devoluta a **** Omissis ****, **** Omissis **** in pari misura per successione come da dichiarazione registrata a Mantova il 3 ottobre 1994 al n. 20 vol. 1095, trascritta a Mantova il 14 ottobre 1996 al n. 9040 RG 6178 RP (il minore **** Omissis **** ha accettato l'eredità con beneficio di inventario con atto di me Notaio in data odierna n. 11995 rep. 1569 racc. in corso di registrazione perchè nei termini)".

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA CAMPO POMO, C.M.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/03/2002 al 23/09/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mauro Acquaroni	01/03/2002	11996	1570
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Mantova	05/03/2002	2661	1698
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Mantova	05/03/2002	900	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Reca l'atto di compravendita del 01/03/2022 (che si allega), col quale il debitore acquistò gli immobili in interesse dalla proprietà dei Sigg.ri **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****: "[...] Pervenne alla Signora **** Omissis **** e al Marito **** Omissis **** con atti del Notaio in Castiglione delle Stiviere Dott. Agostino Ribolzi in data 28 gennaio 1979 n. 3300 rep. 2030 racc. registrato a Castiglione delle Stiviere il 16 febbraio 1979 al n. 619 vol. 148 trascritto a Mantova il 21 febbraio 1979 al n. 1557 RG 1166 RP e 15 gennaio 1984 n. 6913 rep. 3725 racc. registrato a Castiglione delle Stiviere il 2 febbraio 1984 al n. 214, trascritto a Mantova il 3 febbraio 1984 al n. 1372 RG 1061 RP; la quota di un mezzo di **** Omissis **** venne poi devoluta a **** Omissis ****, **** Omissis **** in pari misura per successione come da dichiarazione registrata a Mantova il 3 ottobre 1994 al n. 20 vol. 1095, trascritta a Mantova il 14 ottobre 1996 al n. 9040 RG 6178 RP (il minore **** Omissis **** ha accettato l'eredità con beneficio di inventario con atto di me Notaio in data odierna n. 11995 rep. 1569 racc. in corso di registrazione perchè nei termini)".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA CAMPO POMO, 37, PIANO T-1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Mantova aggiornate al 16/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Titolo
Iscritto a Mantova il 14/02/2022
Reg. gen. 1619 - Reg. part. 263
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 73.000,00
Rogante: Notaio Mauro Acquaroni
Data: 01/03/2002



N° repertorio: 11997

Note: Deriva da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 01/03/2002

Numero di repertorio 11997 Notaio ACQUARONI MAURO Sede BOZZOLO (MN) Grava su Marcaria Foglio 78 Particella 26 Subalterno graffate Foglio 78 Particella 48 Subalterno 1 Foglio 78 Particella 51 Foglio 78 Particella 114 Subalterno 1, Marcaria Foglio 78 Particella 31 Subalterno graffate Foglio 78 Particella 48 Subalterno 3 Foglio 78 Particella 50, Marcaria Foglio 78 Particella 25

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 12/12/2013

Reg. gen. 12079 - Reg. part. 8471

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Deriva da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 20/11/2013 Numero di repertorio 4964 emesso da TRIBUNALE DI MANTOVA Sede MANTOVA Grava su Marcaria Foglio 78 Particella 114 Particella 26 Particella 31 Particella 48 Particella 48 Sub. 3 Particella 50 Particella 51, Marcaria Foglio 78 Particella 25

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 03/04/2017

Reg. gen. 3766 - Reg. part. 2365

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Deriva da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13/03/2017 Numero di repertorio 1013 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO Sede MANTOVA Grava su Marcaria Foglio 78 Particella 114 Sub. 1 Particella 26 Particella 31 Particella 48 Sub. 1 Particella 48 Sub. 3 Particella 50 Particella 51, Marcaria Foglio 78 Particella 25

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 16/01/2025

Reg. gen. 395 - Reg. part. 267

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Deriva da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 18/12/2024 Numero di repertorio 4352 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MANTOVA Sede MANTOVA Grava su Marcaria Foglio 78 Particella 114 Sub. 1 Particella 26 Particella 31 Particella 48 Sub. 1 Particella 48 Sub. 3 Particella 50 Particella 51, Marcaria Foglio 78 Particella 25

BENE N° 2 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA CAMPO POMO, C.M., PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Mantova aggiornate al 16/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Titolo
 Iscritto a Mantova il 14/02/2022
 Reg. gen. 1619 - Reg. part. 263
 Importo: € 110.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 73.000,00
 Rogante: Notaio Mauro Acquaroni
 Data: 01/03/2002
 N° repertorio: 11997
 Note: Deriva da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 01/03/2002
 Numero di repertorio 11997 Notaio ACQUARONI MAURO Sede BOZZOLO (MN) Grava su Marcaria
 Foglio 78 Particella 26 Subalterno graffate Foglio 78 Particella 48 Subalterno 1 Foglio 78 Particella 51
 Foglio 78 Particella 114 Subalterno 1, Marcaria Foglio 78 Particella 31 Subalterno graffate Foglio 78
 Particella 48 Subalterno 3 Foglio 78 Particella 50, Marcaria Foglio 78 Particella 25

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
 Trascritto a Mantova il 12/12/2013
 Reg. gen. 12079 - Reg. part. 8471
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Note: Deriva da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 20/11/2013 Numero di repertorio 4964
 emesso da TRIBUNALE DI MANTOVA Sede MANTOVA Grava su Marcaria Foglio 78 Particella 114
 Particella 26 Particella 31 Particella 48 Particella 48 Sub. 3 Particella 50 Particella 51, Marcaria Foglio
 78 Particella 25
- **Pignoramento immobiliare**
 Trascritto a Mantova il 03/04/2017
 Reg. gen. 3766 - Reg. part. 2365
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Note: Deriva da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13/03/2017 Numero di repertorio 1013
 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO Sede MANTOVA Grava su Marcaria Foglio 78 Particella 114 Sub. 1
 Particella 26 Particella 31 Particella 48 Sub. 1 Particella 48 Sub. 3 Particella 50 Particella 51, Marcaria
 Foglio 78 Particella 25
- **Pignoramento immobiliare**
 Trascritto a Mantova il 16/01/2025
 Reg. gen. 395 - Reg. part. 267
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Note: Deriva da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 18/12/2024 Numero di repertorio 4352
 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MANTOVA Sede MANTOVA Grava su Marcaria
 Foglio 78 Particella 114 Sub. 1 Particella 26 Particella 31 Particella 48 Sub. 1 Particella 48 Sub. 3
 Particella 50 Particella 51, Marcaria Foglio 78 Particella 25



BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA CAMPO POMO, C.M., PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Mantova aggiornate al 16/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Titolo
Iscritto a Mantova il 14/02/2022
Reg. gen. 1619 - Reg. part. 263
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 73.000,00
Rogante: Notaio Mauro Acquaroni
Data: 01/03/2002
N° repertorio: 11997
Note: Deriva da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 01/03/2002
Numero di repertorio 11997 Notaio ACQUARONI MAURO Sede BOZZOLO (MN) Grava su Marcaria Foglio 78 Particella 26 Subalterno graffate Foglio 78 Particella 48 Subalterno 1 Foglio 78 Particella 51 Foglio 78 Particella 114 Subalterno 1, Marcaria Foglio 78 Particella 31 Subalterno graffate Foglio 78 Particella 48 Subalterno 3 Foglio 78 Particella 50, Marcaria Foglio 78 Particella 25

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 12/12/2013
Reg. gen. 12079 - Reg. part. 8471
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Deriva da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 20/11/2013 Numero di repertorio 4964 emesso da TRIBUNALE DI MANTOVA Sede MANTOVA Grava su Marcaria Foglio 78 Particella 114 Particella 26 Particella 31 Particella 48 Particella 48 Sub. 3 Particella 50 Particella 51, Marcaria Foglio 78 Particella 25
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 03/04/2017
Reg. gen. 3766 - Reg. part. 2365
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Deriva da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13/03/2017 Numero di repertorio 1013 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO Sede MANTOVA Grava su Marcaria Foglio 78 Particella 114 Sub. 1 Particella 26 Particella 31 Particella 48 Sub. 1 Particella 48 Sub. 3 Particella 50 Particella 51, Marcaria Foglio 78 Particella 25
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 16/01/2025
Reg. gen. 395 - Reg. part. 267



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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Deriva da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 18/12/2024 Numero di repertorio 4352 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MANTOVA Sede MANTOVA Grava su Marcaria Foglio 78 Particella 114 Sub. 1 Particella 26 Particella 31 Particella 48 Sub. 1 Particella 48 Sub. 3 Particella 50 Particella 51, Marcaria Foglio 78 Particella 25

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA CAMPO POMO, C.M.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Mantova aggiornate al 16/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Titolo
Iscritto a Mantova il 14/02/2022
Reg. gen. 1619 - Reg. part. 263
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 73.000,00
Rogante: Notaio Mauro Acquaroni
Data: 01/03/2002
N° repertorio: 11997
Note: Deriva da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 01/03/2002 Numero di repertorio 11997 Notaio ACQUARONI MAURO Sede BOZZOLO (MN) Grava su Marcaria Foglio 78 Particella 26 Subalterno graffate Foglio 78 Particella 48 Subalterno 1 Foglio 78 Particella 51 Foglio 78 Particella 114 Subalterno 1, Marcaria Foglio 78 Particella 31 Subalterno graffate Foglio 78 Particella 48 Subalterno 3 Foglio 78 Particella 50, Marcaria Foglio 78 Particella 25

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 12/12/2013
Reg. gen. 12079 - Reg. part. 8471
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Deriva da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 20/11/2013 Numero di repertorio 4964 emesso da TRIBUNALE DI MANTOVA Sede MANTOVA Grava su Marcaria Foglio 78 Particella 114 Particella 26 Particella 31 Particella 48 Particella 48 Sub. 3 Particella 50 Particella 51, Marcaria Foglio 78 Particella 25
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 03/04/2017
Reg. gen. 3766 - Reg. part. 2365



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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Deriva da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13/03/2017 Numero di repertorio 1013 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO Sede MANTOVA Grava su Marcaria Foglio 78 Particella 114 Sub. 1 Particella 26 Particella 31 Particella 48 Sub. 1 Particella 48 Sub. 3 Particella 50 Particella 51, Marcaria Foglio 78 Particella 25

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 16/01/2025

Reg. gen. 395 - Reg. part. 267

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Deriva da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 18/12/2024 Numero di repertorio 4352 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MANTOVA Sede MANTOVA Grava su Marcaria Foglio 78 Particella 114 Sub. 1 Particella 26 Particella 31 Particella 48 Sub. 1 Particella 48 Sub. 3 Particella 50 Particella 51, Marcaria Foglio 78 Particella 25

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA CAMPO POMO, 37, PIANO T-1-2

Il Piano delle Regole del vigente Piano per il Governo del Territorio comunale del Comune di Marcaria classifica il compendio in argomento come di seguito riportato:

- Fg. 78 p.lle 26, 51, 31, 48, 114: "Tessuto di interesse storico, architettonico e/o ambientale interno al centro abitato";
- Fg. 78 p.la 25: "Area agricola vincolata a verde privato".

In particolare la tavola B.3.6 del vigente P.G.T. individua le seguenti modalità di intervento per i beni ricompresi nel tessuto di interesse storico, architettonico e/o ambientale:

- Fg. 78 p.lle 26, 31, 114: "R3 - Edifici di interesse storico-insediativo";
- Fg. 78 p.lle 48, 51: "R6 - Edifici minori costituenti il nucleo interesse secondario da assoggettare ad ulteriore indagine conoscitiva".

Si precisa che il fabbricato insistente sulla p.la 26 è interessato, limitatamente alla facciata settentrionale, a prescrizione di "Allineamento dei fronti e dei sedimi edilizi".

L'elaborato B.3.8 del vigente P.G.T. ("Quaderno dei criteri guida per la conservazione del tessuto di interesse storico, architettonico e/o ambientale"), al quale si rimanda, definisce le puntuali modalità da tenersi in caso di interventi edilizi (infissi, inferriate, cornici marcapiano e di gronda, zoccolature, interventi sulle facciate, canali di gronda e pluviali, ecc.).

Il P.G.T. è consultabile direttamente sul sito istituzionale del Comune di Marcaria <https://www.comune.marcaria.mn.it/Menu?IDVoceMenu=193582> oppure tramite apposita piattaforma di Regione Lombardia <https://www.multipian.servizirl.it/pgtwebn/#/public/ricerca>

L'eventuale trasferimento della proprietà del compendio immobiliare oggetto del presente studio necessita del



certificato di destinazione urbanistica in quanto tra i beni oggetto di procedura vi è un terreno (art. 30, comma 2, D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.). Si allega pertanto il Certificato prodotto dal Comune di Marcara con Prot. n. 9753 del 23/06/2025.

BENE N° 2 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA CAMPO POMO, C.M., PIANO T-1

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

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA CAMPO POMO, C.M., PIANO T

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA CAMPO POMO, C.M.

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA CAMPO POMO, 37, PIANO T-1-2

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Rispetto all'ultimo progetto assentito (D.I.A. n. 84/2002, prot. n. 8905 del 03/08/2002) si sono complessivamente accertate nel bene oggetto di procedura le irregolarità di seguito esposte:

- realizzata una finestra al piano terra, sulla parete meridionale, al servizio della cucina;
- la scala realizzata non è del tipo "a chiocciola" come da progetto e non arriva al piano sottotetto.

In sede di sopralluogo il piano sottotetto non risultava accessibile, pertanto il locale non è stato oggetto di ispezione da parte dello scrivente.

Si precisa che l'ultimo progetto assentito prevedeva l'accorpamento della presente unità residenziale (p.lla 26) con la adiacente unità (p.lla 27), oltre ad altri lavori (apertura di una porta, realizzazione di vano scala e di nuovo servizio igienico); i lavori sono stati realizzati ma le due unità (a quel tempo entrambe di proprietà dell'esecutato) non sono state accorpate catastalmente, ragion per cui ognuna ha mantenuto la propria identità catastale ed oggi la p.lla 27 (che costituirebbe naturale completamento del bene pignorato) risulta intestata a terzi estranei alla procedura.

Si ritiene che quanto riscontrato sia regolarizzabile ai sensi dell'art. 36-bis comma 5 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., al netto delle tolleranze esecutive di cui all'art. 34, considerando che le opere realizzate senza titolo non comportino aumento del valore venale del compendio e che quindi la sanzione applicabile possa ricondursi alla minima rispetto ai valori indicati dalla norma (misura compresa tra 1.032 euro e 30.984 euro).

Si ritiene pertanto che le irregolarità rilevate siano complessivamente regolarizzabili con costi presuntivamente stimati in € 2.000,00, fatta salva la diversa determinazione da parte dei competenti uffici



comunali in sede di presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire in sanatoria.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

BENE N° 2 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA CAMPO POMO, C.M., PIANO T-1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Il compendio risulta edificato precedentemente al 01/09/1967 e in sede di accesso agli atti presso i competenti uffici comunali non sono stati rinvenuti titoli edilizi.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA CAMPO POMO, C.M., PIANO T

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Il bene risulta edificato precedentemente al 01/09/1967 e in sede di accesso agli atti presso i competenti uffici comunali non sono stati rinvenuti titoli edilizi che lo riguardino.

Rispetto alla scheda planimetrica catastale prot. MN0095193 del 20/11/2014 risultano demolite le pareti interne al locale che delimitavano il ripostiglio e risulta crollato il ripostiglio realizzato in corpo staccato, in adiacenza al confine meridionale dell'area cortiva.

Si sono anche accertate alcune diversità di sagoma e dimensionali (il fabbricato risulta sostanzialmente più lungo di circa mezzo metro).

Si ritiene che quanto riscontrato sia regolarizzabile contestualmente al bene n. 1 senza variare gli importi di regolarizzazione ipotizzati.



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA CAMPO POMO, C.M.

Il bene non risulta interessato dalla presenza di fabbricati.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Marcara (MN) - Via Campo Pomo, 37, piano T-1-2
Porzione di casa di civile abitazione su tre piani fuori terra con area pertinenziale
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 26, Sub. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 11.400,00
Considerate le peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche della singola unità in esame, assunte le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare, viste le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nonché della stampa specializzata in materia, tenuto altresì conto dell'analisi delle caratteristiche intrinseche del bene quali livello di finitura, impiantistica, stato conservativo, ecc., lo scrivente attribuisce al bene oggetto di stima il seguente valore unitario: €/mq 350,00.
Si ritiene inoltre di procedere all'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi e di differenziazione:
- la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 5%;
Si ritiene pertanto di stimare il valore unitario del bene in parola in: €/mq 350,00-5%= €/mq 332,50.
Si applicano inoltre:
- la riduzione del valore di mercato praticata per ripristino dello stato di regolarità dell'immobile (€ 2.000,00);
- l'arrotondamento finale.
- **Bene N° 2** - Unità collabente ubicato a Marcara (MN) - Via Campo Pomo, c.m., piano T-1
Fabbricati collabenti con area pertinenziale
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 31, Sub. 1, Categoria F2, Graffato 114 sub 3, 48 sub 4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 12.000,00
Considerate le peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche della singola unità in esame, assunte le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare, viste le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nonché della stampa specializzata in materia, tenuto altresì conto dell'analisi delle caratteristiche intrinseche del bene quali livello di finitura, impiantistica, stato conservativo, ecc., lo scrivente attribuisce al bene oggetto di stima il seguente valore unitario: €/mq 100,00.
Si ritiene di non procedere all'applicazione di coefficienti correttivi.



Si applicano inoltre:
- l'arrotondamento finale.

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Marcaria (MN) - Via Campo Pomo, c.m., piano T
Fabbricato ad un piano fuori terra con area pertinenziale
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 51, Sub. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 11.100,00
Considerate le peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche della singola unità in esame, assunte le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare, viste le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nonché della stampa specializzata in materia, tenuto altresì conto dell'analisi delle caratteristiche intrinseche del bene quali livello di finitura, impiantistica, stato conservativo, ecc., lo scrivente attribuisce al bene oggetto di stima il seguente valore unitario: €/mq 180,00.
Si ritiene inoltre di procedere all'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi e di differenziazione:
- la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 5%;
Si ritiene pertanto di stimare il valore unitario del bene in parola in: €/mq 180,00-5%= €/mq 171,00
Si applicano inoltre:
- l'arrotondamento finale.
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Marcaria (MN) - Via Campo Pomo, c.m.
Terreno
Identificato al catasto Terreni - Fg. 78, Part. 25, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 10.500,00
Considerate le peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche della singola unità in esame, assunte le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare, viste le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nonché della stampa specializzata in materia, tenuto altresì conto dell'analisi delle caratteristiche intrinseche del bene, lo scrivente attribuisce allo stesso il seguente valore unitario: €/mq 50,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Marcaria (MN) - Via Campo Pomo, 37, piano T-1-2	40,38 mq	332,50 €/mq	€ 13.426,35	100,00%	€ 11.400,00
Bene N° 2 - Unità collabente Marcaria (MN) - Via Campo Pomo, c.m., piano T-1	120,93 mq	100,00 €/mq	€ 12.093,00	100,00%	€ 12.000,00
Bene N° 3 - Deposito Marcaria (MN) - Via Campo Pomo, c.m., piano T	65,10 mq	171,00 €/mq	€ 11.132,10	100,00%	€ 11.100,00



Bene N° 4 - Terreno Marcaria (MN) - Via Campo Pomo, c.m.	210,00 mq	50,00 €/mq	€ 10.500,00	100,00%	€ 10.500,00
Valore di stima:					€ 45.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

NUMERAZIONE CIVICA

In sede di sopralluogo si è riscontrata l'affissione del civico n. 35 in prossimità dell'ingresso dell'abitazione (bene n. 1) e a lato dell'ingresso del deposito (bene n. 3). La documentazione catastale disponibile al conferimento del mandato peritale collocava i beni al civico n. c.m. (sta per "civico mancante"). Poiché sia l'atto di provenienza (compravendita anno 2002) che il titolo edilizio conseguito nell'anno 1989 situavano invece l'abitazione (bene n. 1) al civico n. 37, si è ritenuto di confermare le informazioni contenute in tale documentazione ufficiale, individuando così l'abitazione al civico n. 37 e gli altri fabbricati al n. c.m..

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si precisa in ordine alla cronistoria catastale dei beni oggetto di perizia che "Procedure.it" impone l'indicazione del periodo (riportato nella prima colonna dei tabulati) con precisazione sia della data iniziale che di quella finale. Quanto sopra ha indotto lo scrivente a riportare quale termine ultimo della cronistoria dei dati catastali di tutti i beni la data fittizia del 23/09/2025 (scelta in quanto trattasi di scadenza non casuale ma della data di prossima Udienza).

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Esaminati gli atti del procedimento, lo scrivente effettuava le ispezioni catastali al fine del riscontro dell'eventuale completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del Codice di Procedura Civile, nonché della dovuta acquisizione dell'opportuna documentazione e delle schede planimetriche catastali. Esperiti i controlli preliminari sulla documentazione agli atti del fascicolo telematico, lo scrivente dava così avvio alla redazione del presente elaborato, in riscontro al quesito giudiziale espresso.

In data 18/02/2025 chiedeva all'Archivio Notarile di Mantova copia dell'atto di compravendita a favore del debitore esecutato, ottenendolo in data 04/03/2025.

Conduceva verifiche presso i competenti uffici di Agenzia delle Entrate per l'accertamento della presenza di contratti con istanza in data 05/03/2025 ricevendo riscontro in data 16/04/2025;

Chiedeva informazioni sullo stato di occupazione dei beni al competente ufficio comunale in data 11/03/2025, ottenendo riscontro in data 17/03/2025.

Attivava in data 24/03/2025 il procedimento di accesso agli atti e documenti amministrativi rilasciati e/o detenuti dal Comune di competenza al fine di acquisire i titoli edilizi riguardanti il compendio pignorato, ottenendoli telematicamente in data 05/05/2025 e 15/05/2025.

A seguito di accordo col Custode giudiziario accedeva al compendio oggetto di procedimento per il sopralluogo ed i rilievi di rito che venivano esperiti in data 06/06/2025 alle ore 16:30.

A seguito delle irregolarità accertate, in data 17/06/2025 richiedeva all'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione l'autorizzazione all'esecuzione dell'aggiornamento catastale del compendio, che veniva concessa il giorno seguente.

In data 19/06/2025 alle ore 9:30 tornava in loco per ulteriori rilievi esterni ai fini dell'accatastamento.



In data 10/06/2025 chiedeva al Comune di Marcara il Certificato di destinazione urbanistica del terreno interessato dalla procedura esecutiva, ottenendolo telematicamente in data 23/06/2025.

In data 03/07/2025 chiedeva ed otteneva telematicamente certificazione cumulativa anagrafica dell'esecutato, da parte del Comune di Mantova.

A seguito di autorizzazione procedeva all'aggiornamento catastale dei beni e al completamento dell'elaborato peritale.

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

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

Suzzara, li 07/07/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALL 01 - Scheda di controllo
- ✓ Altri allegati - ALL 02 - Riassuntivo catastali beni periziati
- ✓ Altri allegati - ALL 03 - Perizia privacy
- ✓ Altri allegati - ALL 04 - Documentazione catastale iniziale
- ✓ Altri allegati - ALL 05 - Documentazione catastale aggiornata
- ✓ Altri allegati - ALL 06 - Planimetria con individuazione dei beni
- ✓ Altri allegati - ALL 07 - Verifica contratti in corso sui beni
- ✓ Altri allegati - ALL 08 - Verifiche anagrafiche
- ✓ Altri allegati - ALL 09 - Titolo di provenienza 2002
- ✓ Altri allegati - ALL 10 - Titoli edilizi



- ✓ Altri allegati - ALL 11 - Certificato di destinazione urbanistica.pdf
- ✓ Altri allegati - ALL 12 - Documentazione fotografica



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Marcaria (MN) - Via Campo Pomo, 37, piano T-1-2
Porzione di casa di civile abitazione su tre piani fuori terra con area pertinenziale
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 26, Sub. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Piano delle Regole del vigente Piano per il Governo del Territorio comunale del Comune di Marcaria classifica il compendio in argomento come di seguito riportato: - Fg. 78 p.lle 26, 51, 31, 48, 114: "Tessuto di interesse storico, architettonico e/o ambientale interno al centro abitato"; - Fg. 78 p.lla 25: "Area agricola vincolata a verde privato". In particolare la tavola B.3.6 del vigente P.G.T. individua le seguenti modalità di intervento per i beni ricompresi nel tessuto di interesse storico, architettonico e/o ambientale: - Fg. 78 p.lle 26, 31, 114: "R3 - Edifici di interesse storico-insediativo"; - Fg. 78 p.lle 48, 51: "R6 - Edifici minori costituenti il nucleo interesse secondario da assoggettare ad ulteriore indagine conoscitiva". Si precisa che il fabbricato insistente sulla p.lla 26 è interessato, limitatamente alla facciata settentrionale, a prescrizione di "Allineamento dei fronti e dei sedimi edilizi". L'elaborato B.3.8 del vigente P.G.T. ("Quaderno dei criteri guida per la conservazione del tessuto di interesse storico, architettonico e/o ambientale"), al quale si rimanda, definisce le puntuali modalità da tenersi in caso di interventi edilizi (infissi, inferriate, cornici marcapiano e di gronda, zoccolature, interventi sulle facciate, canali di gronda e pluviali, ecc.). Il P.G.T. è consultabile direttamente sul sito istituzionale del Comune di Marcaria <https://www.comune.marcaria.mn.it/Menu?IDVoceMenu=193582> oppure tramite apposita piattaforma di Regione Lombardia <https://www.multipian.servizirl.it/pgtwebn/#/public/ricerca>
L'eventuale trasferimento della proprietà del compendio immobiliare oggetto del presente studio necessita del certificato di destinazione urbanistica in quanto tra i beni oggetto di procedura vi è un terreno (art. 30, comma 2, D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.). Si allega pertanto il Certificato prodotto dal Comune di Marcaria con Prot. n. 9753 del 23/06/2025.
- **Bene N° 2** - Unità collabente ubicato a Marcaria (MN) - Via Campo Pomo, c.m., piano T-1
Fabbricati collabenti con area pertinenziale
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 31, Sub. 1, Categoria F2, Graffato 114 sub 3, 48 sub 4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Marcaria (MN) - Via Campo Pomo, c.m., piano T
Fabbricato ad un piano fuori terra con area pertinenziale
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 51, Sub. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Marcaria (MN) - Via Campo Pomo, c.m.
Terreno
Identificato al catasto Terreni - Fg. 78, Part. 25, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 258/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Marcaria (MN) - Via Campo Pomo, 37, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 26, Sub. 1, Categoria A3	Superficie	40,38 mq
Stato conservativo:	Il bene si trova in pessimo stato conservativo. Dal punto di vista statico si osserva una lesione verticale della muratura perimetrale in corrispondenza della facciata meridionale, che va dal primo piano al tetto ed è localizzata al punto di giunzione tra la p.lla 26 e la p.lla 27 del Fg. 78. Si osservano inoltre: cattivo stato manutentivo degli esterni e stato di completo abbandono degli interni con lieve di pavimento, frutti dell'impianto elettrico danneggiati e con cavi a penzoloni, finestra della cucina con vetri rotti, ingresso con porta precaria costituita da tavola in legno, priva di telaio, ecc. Non è stato possibile accedere al locale sottotetto, diffuse le manifestazioni di umidità delle murature. Per poter utilizzare il bene è necessario dar corso a lavori edili di carattere manutentivo.		
Descrizione:	Porzione di casa di civile abitazione su tre piani fuori terra con area pertinenziale		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Unità collabente			
Ubicazione:	Marcaria (MN) - Via Campo Pomo, c.m., piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Unità collabente Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 31, Sub. 1, Categoria F2, Graffato 114 sub 3, 48 sub 4	Superficie	120,93 mq
Stato conservativo:	I beni si trovano in stato di grave precarietà statica ed in parte già interessati da crolli. L'area cortiliva è in stato di abbandono e completamente ricoperta da vegetazione spontanea (erba ad altezza uomo, arbusti e alberi).		
Descrizione:	Fabbricati collabenti con area pertinenziale		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



Bene N° 3 - Deposito			
Ubicazione:	Marcaria (MN) - Via Campo Pomo, c.m., piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 51, Sub. 2, Categoria C2	Superficie	65,10 mq
Stato conservativo:	Il bene si trova in cattivo stato conservativo e manifesta la presenza di infiltrazioni dalla copertura. Poiché il fabbricato risulta edificato antecedentemente al 01/09/1967 (secondo quanto indicato nell'atto notarile di provenienza) non si esclude che il manto di copertura sia costituito interamente o in parte con pannelli ondulati di fibrocemento contenenti amianto.		
Descrizione:	Fabbricato ad un piano fuori terra con area pertinenziale		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Marcaria (MN) - Via Campo Pomo, c.m.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 78, Part. 25, Qualità Seminativo	Superficie	210,00 mq
Stato conservativo:	In sede di sopralluogo, il bene è risultato in stato di totale abbandono, che ha favorito la crescita di fitta e florida vegetazione (arbusti ed alberi).		
Descrizione:	Terreno		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA CAMPO POMO, 37, PIANO T-1-2

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Titolo
Iscritto a Mantova il 14/02/2022
Reg. gen. 1619 - Reg. part. 263
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 73.000,00
Rogante: Notaio Mauro Acquaroni
Data: 01/03/2002
N° repertorio: 11997
Note: Deriva da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 01/03/2002
Numero di repertorio 11997 Notaio ACQUARONI MAURO Sede BOZZOLO (MN) Grava su Marcaria Foglio 78 Particella 26 Subalterno graffate Foglio 78 Particella 48 Subalterno 1 Foglio 78 Particella 51 Foglio 78 Particella 114 Subalterno 1, Marcaria Foglio 78 Particella 31 Subalterno graffate Foglio 78 Particella 48 Subalterno 3 Foglio 78 Particella 50, Marcaria Foglio 78 Particella 25

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 12/12/2013
Reg. gen. 12079 - Reg. part. 8471
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Deriva da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 20/11/2013 Numero di repertorio 4964 emesso da TRIBUNALE DI MANTOVA Sede MANTOVA Grava su Marcaria Foglio 78 Particella 114 Particella 26 Particella 31 Particella 48 Particella 48 Sub. 3 Particella 50 Particella 51, Marcaria Foglio 78 Particella 25
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 03/04/2017
Reg. gen. 3766 - Reg. part. 2365
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Deriva da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13/03/2017 Numero di repertorio 1013 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO Sede MANTOVA Grava su Marcaria Foglio 78 Particella 114 Sub. 1 Particella 26 Particella 31 Particella 48 Sub. 1 Particella 48 Sub. 3 Particella 50 Particella 51, Marcaria Foglio 78 Particella 25
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 16/01/2025



Reg. gen. 395 - Reg. part. 267

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Deriva da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 18/12/2024 Numero di repertorio 4352 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MANTOVA Sede MANTOVA Grava su Marcaria Foglio 78 Particella 114 Sub. 1 Particella 26 Particella 31 Particella 48 Sub. 1 Particella 48 Sub. 3 Particella 50 Particella 51, Marcaria Foglio 78 Particella 25

BENE N° 2 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA CAMPO POMO, C.M., PIANO T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 14/02/2022

Reg. gen. 1619 - Reg. part. 263

Importo: € 110.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 73.000,00

Rogante: Notaio Mauro Acquaroni

Data: 01/03/2002

N° repertorio: 11997

Note: Deriva da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 01/03/2002 Numero di repertorio 11997 Notaio ACQUARONI MAURO Sede BOZZOLO (MN) Grava su Marcaria Foglio 78 Particella 26 Subalterno graffate Foglio 78 Particella 48 Subalterno 1 Foglio 78 Particella 51 Foglio 78 Particella 114 Subalterno 1, Marcaria Foglio 78 Particella 31 Subalterno graffate Foglio 78 Particella 48 Subalterno 3 Foglio 78 Particella 50, Marcaria Foglio 78 Particella 25

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 12/12/2013

Reg. gen. 12079 - Reg. part. 8471

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Deriva da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 20/11/2013 Numero di repertorio 4964 emesso da TRIBUNALE DI MANTOVA Sede MANTOVA Grava su Marcaria Foglio 78 Particella 114 Particella 26 Particella 31 Particella 48 Particella 48 Sub. 3 Particella 50 Particella 51, Marcaria Foglio 78 Particella 25

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 03/04/2017

Reg. gen. 3766 - Reg. part. 2365

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

Contro **** Omissis ****



Formalità a carico della procedura

Note: Deriva da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13/03/2017 Numero di repertorio 1013 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO Sede MANTOVA Grava su Marcaria Foglio 78 Particella 114 Sub. 1 Particella 26 Particella 31 Particella 48 Sub. 1 Particella 48 Sub. 3 Particella 50 Particella 51, Marcaria Foglio 78 Particella 25

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 16/01/2025

Reg. gen. 395 - Reg. part. 267

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Deriva da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 18/12/2024 Numero di repertorio 4352 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MANTOVA Sede MANTOVA Grava su Marcaria Foglio 78 Particella 114 Sub. 1 Particella 26 Particella 31 Particella 48 Sub. 1 Particella 48 Sub. 3 Particella 50 Particella 51, Marcaria Foglio 78 Particella 25

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA CAMPO POMO, C.M., PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 14/02/2022

Reg. gen. 1619 - Reg. part. 263

Importo: € 110.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 73.000,00

Rogante: Notaio Mauro Acquaroni

Data: 01/03/2002

N° repertorio: 11997

Note: Deriva da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 01/03/2002 Numero di repertorio 11997 Notaio ACQUARONI MAURO Sede BOZZOLO (MN) Grava su Marcaria Foglio 78 Particella 26 Subalterno graffate Foglio 78 Particella 48 Subalterno 1 Foglio 78 Particella 51 Foglio 78 Particella 114 Subalterno 1, Marcaria Foglio 78 Particella 31 Subalterno graffate Foglio 78 Particella 48 Subalterno 3 Foglio 78 Particella 50, Marcaria Foglio 78 Particella 25

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 12/12/2013

Reg. gen. 12079 - Reg. part. 8471

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Deriva da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 20/11/2013 Numero di repertorio 4964 emesso da TRIBUNALE DI MANTOVA Sede MANTOVA Grava su Marcaria Foglio 78 Particella 114



Particella 26 Particella 31 Particella 48 Particella 48 Sub. 3 Particella 50 Particella 51, Marcaria Foglio 78 Particella 25

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 03/04/2017

Reg. gen. 3766 - Reg. part. 2365

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Deriva da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13/03/2017 Numero di repertorio 1013 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO Sede MANTOVA Grava su Marcaria Foglio 78 Particella 114 Sub. 1 Particella 26 Particella 31 Particella 48 Sub. 1 Particella 48 Sub. 3 Particella 50 Particella 51, Marcaria Foglio 78 Particella 25

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 16/01/2025

Reg. gen. 395 - Reg. part. 267

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Deriva da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 18/12/2024 Numero di repertorio 4352 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MANTOVA Sede MANTOVA Grava su Marcaria Foglio 78 Particella 114 Sub. 1 Particella 26 Particella 31 Particella 48 Sub. 1 Particella 48 Sub. 3 Particella 50 Particella 51, Marcaria Foglio 78 Particella 25

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MARCARIA (MN) - VIA CAMPO POMO, C.M.

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 14/02/2022

Reg. gen. 1619 - Reg. part. 263

Importo: € 110.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 73.000,00

Rogante: Notaio Mauro Acquaroni

Data: 01/03/2002

N° repertorio: 11997

Note: Deriva da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 01/03/2002 Numero di repertorio 11997 Notaio ACQUARONI MAURO Sede BOZZOLO (MN) Grava su Marcaria Foglio 78 Particella 26 Subalterno graffate Foglio 78 Particella 48 Subalterno 1 Foglio 78 Particella 51 Foglio 78 Particella 114 Subalterno 1, Marcaria Foglio 78 Particella 31 Subalterno graffate Foglio 78 Particella 48 Subalterno 3 Foglio 78 Particella 50, Marcaria Foglio 78 Particella 25

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 12/12/2013



Reg. gen. 12079 - Reg. part. 8471

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Deriva da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 20/11/2013 Numero di repertorio 4964 emesso da TRIBUNALE DI MANTOVA Sede MANTOVA Grava su Marcaria Foglio 78 Particella 114 Particella 26 Particella 31 Particella 48 Particella 48 Sub. 3 Particella 50 Particella 51, Marcaria Foglio 78 Particella 25

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 03/04/2017

Reg. gen. 3766 - Reg. part. 2365

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Deriva da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13/03/2017 Numero di repertorio 1013 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO Sede MANTOVA Grava su Marcaria Foglio 78 Particella 114 Sub. 1 Particella 26 Particella 31 Particella 48 Sub. 1 Particella 48 Sub. 3 Particella 50 Particella 51, Marcaria Foglio 78 Particella 25

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 16/01/2025

Reg. gen. 395 - Reg. part. 267

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Deriva da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 18/12/2024 Numero di repertorio 4352 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MANTOVA Sede MANTOVA Grava su Marcaria Foglio 78 Particella 114 Sub. 1 Particella 26 Particella 31 Particella 48 Sub. 1 Particella 48 Sub. 3 Particella 50 Particella 51, Marcaria Foglio 78 Particella 25

