
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Poletta Federica, nell'Esecuzione Immobiliare 12/2024 del R.G.E.

promossa da

*****Omissis*****

contro

*****Omissis*****



SOMMARIO

<u>Incarico.....</u>	<u>5</u>
<u>Premessa.....</u>	<u>5</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>5</u>
<u>Bene N° 1 - Villa ubicata a Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, int. 1, piano T-1.....</u>	<u>5</u>
<u>Bene N° 2 - Mini appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, int. 2, piano T.....</u>	<u>5</u>
<u>Bene N° 3 - Deposito ubicato a Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, piano T.....</u>	<u>6</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>6</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>6</u>
<u>Bene N° 1 - Villa ubicata a Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, int. 1, piano T-1.....</u>	<u>6</u>
<u>Bene N° 2 - Mini appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, int. 2, piano T.....</u>	<u>7</u>
<u>Bene N° 3 - Deposito ubicato a Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, piano T.....</u>	<u>7</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>7</u>
<u>Bene N° 1 - Villa ubicata a Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, int. 1, piano T-1.....</u>	<u>7</u>
<u>Bene N° 2 - Mini appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, int. 2, piano T.....</u>	<u>8</u>
<u>Bene N° 3 - Deposito ubicato a Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, piano T.....</u>	<u>8</u>
<u>Confini.....</u>	<u>9</u>
<u>Bene N° 1 - Villa ubicata a Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, int. 1, piano T-1.....</u>	<u>9</u>
<u>Bene N° 2 - Mini appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, int. 2, piano T.....</u>	<u>9</u>
<u>Bene N° 3 - Deposito ubicato a Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, piano T.....</u>	<u>9</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>9</u>
<u>Bene N° 1 - Villa ubicata a Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, int. 1, piano T-1.....</u>	<u>9</u>
<u>Bene N° 2 - Mini appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, int. 2, piano T.....</u>	<u>10</u>
<u>Bene N° 3 - Deposito ubicato a Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, piano T.....</u>	<u>10</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>11</u>
<u>Bene N° 1 - Villa ubicata a Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, int. 1, piano T-1.....</u>	<u>11</u>
<u>Bene N° 2 - Mini appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, int. 2, piano T.....</u>	<u>11</u>
<u>Bene N° 3 - Deposito ubicato a Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, piano T.....</u>	<u>12</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>12</u>
<u>Bene N° 1 - Villa ubicata a Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, int. 1, piano T-1.....</u>	<u>12</u>
<u>Bene N° 2 - Mini appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, int. 2, piano T.....</u>	<u>13</u>
<u>Bene N° 3 - Deposito ubicato a Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, piano T.....</u>	<u>13</u>



<u>Precisazioni.....</u>	<u>14</u>
<u>Bene N° 1 - Villa ubicata a Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, int. 1, piano T-1.....</u>	<u>14</u>
<u>Bene N° 2 - Mini appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, int. 2, piano T.....</u>	<u>14</u>
<u>Bene N° 3 - Deposito ubicato a Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, piano T.....</u>	<u>14</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>14</u>
<u>Bene N° 1 - Villa ubicata a Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, int. 1, piano T-1.....</u>	<u>14</u>
<u>Bene N° 2 - Mini appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, int. 2, piano T.....</u>	<u>14</u>
<u>Bene N° 3 - Deposito ubicato a Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, piano T.....</u>	<u>15</u>
<u>Servitù, censo, livello, usi civici.....</u>	<u>15</u>
<u>Bene N° 1 - Villa ubicata a Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, int. 1, piano T-1.....</u>	<u>15</u>
<u>Bene N° 2 - Mini appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, int. 2, piano T.....</u>	<u>15</u>
<u>Bene N° 3 - Deposito ubicato a Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, piano T.....</u>	<u>15</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>16</u>
<u>Bene N° 1 - Villa ubicata a Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, int. 1, piano T-1.....</u>	<u>16</u>
<u>Bene N° 2 - Mini appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, int. 2, piano T.....</u>	<u>18</u>
<u>Bene N° 3 - Deposito ubicato a Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, piano T.....</u>	<u>18</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>19</u>
<u>Bene N° 1 - Villa ubicata a Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, int. 1, piano T-1.....</u>	<u>19</u>
<u>Bene N° 2 - Mini appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, int. 2, piano T.....</u>	<u>19</u>
<u>Bene N° 3 - Deposito ubicato a Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, piano T.....</u>	<u>19</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>19</u>
<u>Bene N° 1 - Villa ubicata a Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, int. 1, piano T-1.....</u>	<u>19</u>
<u>Bene N° 2 - Mini appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, int. 2, piano T.....</u>	<u>20</u>
<u>Bene N° 3 - Deposito ubicato a Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, piano T.....</u>	<u>21</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>22</u>
<u>Bene N° 1 - Villa ubicata a Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, int. 1, piano T-1.....</u>	<u>22</u>
<u>Bene N° 2 - Mini appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, int. 2, piano T.....</u>	<u>24</u>
<u>Bene N° 3 - Deposito ubicato a Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, piano T.....</u>	<u>25</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>26</u>
<u>Bene N° 1 - Villa ubicata a Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, int. 1, piano T-1.....</u>	<u>26</u>
<u>Bene N° 2 - Mini appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, int. 2, piano T.....</u>	<u>27</u>
<u>Bene N° 3 - Deposito ubicato a Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, piano T.....</u>	<u>28</u>



<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>29</u>
<u>Bene N° 1 - Villa ubicata a Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, int. 1, piano T-1.....</u>	<u>29</u>
<u>Bene N° 2 - Mini appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, int. 2, piano T.....</u>	<u>33</u>
<u>Bene N° 3 - Deposito ubicato a Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, piano T.....</u>	<u>34</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>36</u>
<u>Bene N° 1 - Villa ubicata a Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, int. 1, piano T-1.....</u>	<u>36</u>
<u>Bene N° 2 - Mini appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, int. 2, piano T.....</u>	<u>36</u>
<u>Bene N° 3 - Deposito ubicato a Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, piano T.....</u>	<u>36</u>
<u>Stima / Formazione lotti.....</u>	<u>36</u>
<u>Riserve e particolarità da segnalare.....</u>	<u>39</u>
<u>Riepilogo bando d'asta.....</u>	<u>43</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>43</u>
<u>Schema riassuntivo</u>	
<u>Esecuzione Immobiliare 12/2024 del R.G.E.....</u>	<u>47</u>
<u>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 762.500,00.....</u>	<u>47</u>
<u>Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....</u>	<u>49</u>
<u>Bene N° 1 - Villa ubicata a Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, int. 1, piano T-1.....</u>	<u>49</u>
<u>Bene N° 2 - Mini appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, int. 2, piano T.....</u>	<u>50</u>
<u>Bene N° 3 - Deposito ubicato a Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, piano T.....</u>	<u>51</u>



INCARICO

In data 21/02/2024, il sottoscritto Geom. Poletta Federica, con studio in Via F.lli Cervi, 9 - Località Casatico - 46010 - Marcaria (MN), email federica@geometrapoletta.eu, PEC federica.poletta@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/02/2024 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 Soave n.22/1, interno 1, piano T-1
- **Bene N° 2** - Mini appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, interno 2, piano T
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MARMIROLO (MN) - STRADA SOAVE N.22/1, INT. 1, PIANO T-1

Villa padronale con annessa area cortiliva, presumibilmente risalente al XVI secolo, restaurata a partire dal 1999, inserita in contesto agricolo ma non connessa alla conduzione del fondo (come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Marmirolo).

Posta a ridosso di Bosco Fontana, in zona Dichiarata di Notevole Interesse Pubblico con DM 21/06/1975.

I principali servizi generali sono dislocati a ridosso del centro comunale e facilmente raggiungibili.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

La scrivente ha effettuato un primo sopralluogo presso il cespite pignorato in data 05/07/2024 alla presenza del Custode Giudiziario e del coniuge dell'esecutata.

Dalle informazioni reperite agli atti comunali, è emerso che il complesso edilizio non è stato 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.

L'esecutata è proprietaria dell'unità in descrizione in qualità di persona fisica non esercente attività imprenditoriali, in forza dell'Atto di Compravendita in data 11/12/2009 Rep. n.69310 Racc. n.22253 Notaio Fabbi, registrato a Mantova il 21/12/2009 al n.3093 ed ivi trascritto il 23/12/2009 al n.16304 di RG e n.9340 di RP. La vendita non sarà, ai sensi del DPR 633/1972, soggetta ad Iva e non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione Iva.

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A MARMIROLO (MN) - STRADA SOAVE N.22/1, INT. 2, PIANO T

Piccola abitazione, inserita in complesso immobiliare presumibilmente risalente al XVI secolo, restaurata a partire dal 1999, in zona agricola ma non connessa alla conduzione del fondo (come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Marmirolo).

Posta a ridosso di Bosco Fontana, in zona Dichiarata di Notevole Interesse Pubblico con DM 21/06/1975.

I principali servizi generali sono dislocati a ridosso del centro comunale e facilmente raggiungibili.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

La scrivente ha effettuato un primo sopralluogo presso il cespite pignorato in data 05/07/2024 alla presenza del Custode Giudiziario e del coniuge dell'esecutata.

Dalle informazioni reperite agli atti comunali, è emerso che il complesso edilizio non è stato 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.

L'esecutata è proprietaria dell'unità in descrizione in qualità di persona fisica non esercente attività imprenditoriali, in forza dell'Atto di Compravendita in data 11/12/2009 Rep. n.69310 Racc. n.22253 Notaio Fabbi, registrato a Mantova il 21/12/2009 al n.3093 ed ivi trascritto il 23/12/2009 al n.16304 di RG e n.9340 di RP. La vendita non sarà, ai sensi del DPR 633/1972, soggetta ad Iva e non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione Iva.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MARMIROLO (MN) - STRADA SOAVE N.22/1, PIANO T

Locali di deposito pertinenziali alla villa padronale, in complesso immobiliare presumibilmente risalente al XVI secolo, inserito in zona agricola ma non connessa alla conduzione del fondo (come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Marmirolo).

Posta a ridosso di Bosco Fontana, in zona Dichiarata di Notevole Interesse Pubblico con DM 21/06/1975.

I principali servizi generali sono dislocati a ridosso del centro comunale e facilmente raggiungibili.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

La scrivente ha effettuato un primo sopralluogo presso il cespite pignorato in data 05/07/2024 alla presenza del Custode Giudiziario e del coniuge dell'esecutata.

Dalle informazioni reperite agli atti comunali, è emerso che il complesso edilizio non è stato 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.

L'esecutata è proprietaria dell'unità in descrizione in qualità di persona fisica non esercente attività imprenditoriali, in forza dell'Atto di Compravendita in data 11/12/2009 Rep. n.69310 Racc. n.22253 Notaio Fabbi, registrato a Mantova il 21/12/2009 al n.3093 ed ivi trascritto il 23/12/2009 al n.16304 di RG e n.9340 di RP. La vendita non sarà, ai sensi del DPR 633/1972, soggetta ad Iva e non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione Iva.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, interno 1, piano T-1
- **Bene N° 2** - Mini appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, interno 2, piano T
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MARMIROLO (MN) - STRADA SOAVE N.22/1, INT. 1, PIANO T-1



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

Il creditore procedente ha optato per il deposito della Relazione Ipo-Catastale sostituiva, a firma del Dott. Pierpaolo Siniscalchi.

Al riguardo si sottolinea quanto segue:

-la certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno vent'anni la trascrizione del pignoramento (Atto di compravendita del 08/03/1994 Rep. n.73128 Notaio Sergio Lodigiani trascritto a Mantova il 17/03/1994 RP n.4185);

-in essa sono indicati i dati catastali attuali degli immobili pignorati, nonché la loro precedente identificazione. Le visure catastali storiche relative sono prodotte dalla scrivente in allegato alla presente perizia, non essendo allegata a detta certificazione;

-il creditore non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. La scrivente produce in allegato l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, rilasciato dal Comune di Mantova in data 29/02/2024, dal quale si evince il regime di separazione dei beni.

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A MARMIROLO (MN) - STRADA SOAVE N.22/1, INT. 2, PIANO T

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito della Relazione Ipo-Catastale sostituiva, a firma del Dott. Pierpaolo Siniscalchi.

Al riguardo si sottolinea quanto segue:

-la certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno vent'anni la trascrizione del pignoramento (Atto di compravendita del 08/03/1994 Rep. n.73128 Notaio Sergio Lodigiani trascritto a Mantova il 17/03/1994 RP n.4185);

-in essa sono indicati i dati catastali attuali degli immobili pignorati, nonché la loro precedente identificazione. Le visure catastali storiche relative sono prodotte dalla scrivente in allegato alla presente perizia, non essendo allegata a detta certificazione;

-il creditore non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. La scrivente produce in allegato l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, rilasciato dal Comune di Mantova in data 29/02/2024, dal quale si evince il regime di separazione dei beni.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MARMIROLO (MN) - STRADA SOAVE N.22/1, PIANO T

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito della Relazione Ipo-Catastale sostituiva, a firma del Dott. Pierpaolo Siniscalchi.

Al riguardo si sottolinea quanto segue:

-la certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno vent'anni la trascrizione del pignoramento (Atto di compravendita del 08/03/1994 Rep. n.73128 Notaio Sergio Lodigiani trascritto a Mantova il 17/03/1994 RP n.4185);

-in essa sono indicati i dati catastali attuali degli immobili pignorati, nonché la loro precedente identificazione. Le visure catastali storiche relative sono prodotte dalla scrivente in allegato alla presente perizia, non essendo allegata a detta certificazione;

-il creditore non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. La scrivente produce in allegato l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, rilasciato dal Comune di Mantova in data 29/02/2024, dal quale si evince il regime di separazione dei beni.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MARMIROLO (MN) - STRADA SOAVE N.22/1, INT. 1, PIANO T-1



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

- ****Omissis**** (Proprietà 1/1)

nonché ai seguenti soggetti non esecutati:

- ****Omissis**** (Diritto Abitazione Vitalizio 1/2)

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

- ****Omissis**** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Alla data di notifica del pignoramento l'esecutata è intestataria del cespite in forza dell'atto di "**Compravendita con riserva del diritto di abitazione**" a ministero Notaio G.Fabbi in data 11/12/2009 Rep. n.69310 Racc. n.22523 registrato a Mantova il 21/12/2009 al n.3093 serie 1T ed ivi trascritto in data 23/12/2009 RG n.16304 e RP n.9340.

L'esecutata ha contratto matrimonio con il sig. ****Omissis**** (titolare del diritto di abitazione per la quota di 1/2) in data 01/04/2004 optando per il regime di separazione dei beni, come attestato nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal comune di Mantova, su richiesta della scrivente, in data 29/02/2024.

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A MARMIROLO (MN) - STRADA SOAVE N.22/1, INT. 2, PIANO T

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

- ****Omissis**** (Proprietà 1/1)

nonché ai seguenti soggetti non esecutati:

- ****Omissis**** (Diritto Abitazione Vitalizio 1/2)

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

- ****Omissis**** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Alla data di notifica del pignoramento l'esecutata è intestataria del cespite in forza dell'atto di "**Compravendita con riserva del diritto di abitazione**" a ministero Notaio G.Fabbi in data 11/12/2009 Rep. n.69310 Racc. n.22523 registrato a Mantova il 21/12/2009 al n.3093 serie 1T ed ivi trascritto in data 23/12/2009 RG n.16304 e RP n.9340.

L'esecutata ha contratto matrimonio con il sig. ****Omissis**** (titolare del diritto di abitazione per la quota di 1/2) in data 01/04/2004 optando per il regime di separazione dei beni, come attestato nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal comune di Mantova, su richiesta della scrivente, in data 29/02/2024.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MARMIROLO (MN) - STRADA SOAVE N.22/1, PIANO T

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

- ****Omissis**** (Proprietà 1/1)

nonché ai seguenti soggetti non esecutati:



- ****Omissis**** (Diritto Abitazione Vitalizio 1/2)

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

- ****Omissis**** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Alla data di notifica del pignoramento l'esecutata è intestataria del cespite in forza dell'atto di "**Compravendita con riserva del diritto di abitazione**" a ministero Notaio G.Fabbi in data 11/12/2009 Rep. n.69310 Racc. n.22523 registrato a Mantova il 21/12/2009 al n.3093 serie 1T ed ivi trascritto in data 23/12/2009 RG n.16304 e RP n.9340.

L'esecutata ha contratto matrimonio con il sig. ****Omissis**** (titolare del diritto di abitazione per la quota di 1/2) in data 01/04/2004 optando per il regime di separazione dei beni, come attestato nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal comune di Mantova, su richiesta della scrivente, in data 29/02/2024.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MARMIROLO (MN) - STRADA SOAVE N.22/1, INT. 1, PIANO T-1

La villa padronale, considerata l'area cortiva pertinenziale, confina da nord in senso orario con particelle 96 (ragioni ****Omissis**** e/o aventi causa), 253 (ragioni ****Omissis**** e/o aventi causa), 230 (ragioni ****Omissis**** e/o aventi causa) e strada comunale Soave.

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A MARMIROLO (MN) - STRADA SOAVE N.22/1, INT. 2, PIANO T

La piccola abitazione confina sui quattro lati con il Bene n.1, particelle 188 sub.306 di proprietà dell'esecutata.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MARMIROLO (MN) - STRADA SOAVE N.22/1, PIANO T

I locali di deposito confinano sui quattro lati con il Bene n.1 (particella 188 sub.306) di proprietà dell'esecutata.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MARMIROLO (MN) - STRADA SOAVE N.22/1, INT. 1, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	375,49 mq	485,92 mq	1	485,92 mq	3,40 m	T-1
Ripostiglio Esterno (Ex latrina)	1,05 mq	1,33 mq	0,20	0,27 mq	1,90 m	T
Locali Impianti (Idrico e Caldaia) esterni	26,16 mq	32,52 mq	0,60	19,51 mq	0,00 m	T
Giardino-Cortile	4060,00 mq	4060,00 mq	0,18	730,80 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1236,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1236,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Il calcolo della consistenza dell'immobile è stato effettuato in base al rilievo metrico eseguito dalla sottoscritta in fase di sopralluogo.

Per Superficie Netta s'intende l'area dell'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza di m 0,50 dal piano pavimento.

Per Superficie Lorda s'intende l'area dell'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro esterno del muro perimetrale, per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Per Superficie Convenzionale s'intende la sommatoria della superfici principali rapportate al relativo rapporto mercantile.

L'area esterna a Giardino-Cortile è determinata sottraendo la superficie coperta dalla Superficie Catastale del Lotto.

La superficie indicata in tabella è da ritenersi indicativa al solo scopo di determinarne la consistenza, precisando che la successiva valutazione verrà resa a corpo e non a misura.

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A MARMIROLO (MN) - STRADA SOAVE N.22/1, INT. 2, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	33,43 mq	42,98 mq	1	42,98 mq	3,68 m	T
Totale superficie convenzionale:				42,98 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				42,98 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il calcolo della consistenza dell'immobile è stato effettuato in base al rilievo metrico eseguito dalla sottoscritta in fase di sopralluogo.

Per Superficie Netta s'intende l'area dell'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza di m 0,50 dal piano pavimento.

Per Superficie Lorda s'intende l'area dell'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro esterno del muro perimetrale, per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Per Superficie Convenzionale s'intende la sommatoria della superfici principali rapportate al relativo rapporto mercantile.

La superficie indicata in tabella è da ritenersi indicativa al solo scopo di determinarne la consistenza, precisando che la successiva valutazione verrà resa a corpo e non a misura.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MARMIROLO (MN) - STRADA SOAVE N.22/1, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali di deposito	20,94 mq	29,00 mq	1	29,00 mq	3,03 m	T
Locale di Deposito	132,22 mq	155,75 mq	1	155,75 mq	5,20 m	T
Porticato legno	22,13 mq	22,50 mq	1	22,50 mq	2,30 m	T
Totale superficie convenzionale:				207,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				207,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Il calcolo della consistenza dell'immobile è stato effettuato in base al rilievo metrico eseguito dalla sottoscritta in fase di sopralluogo.

Per Superficie Netta s'intende l'area dell'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza di m 0,50 dal piano pavimento.

Per Superficie Lorda s'intende l'area dell'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro esterno del muro perimetrale, per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Per Superficie Convenzionale s'intende la sommatoria della superfici principali rapportate al relativo rapporto mercantile.

La superficie indicata in tabella è da ritenersi indicativa al solo scopo di determinarne la consistenza, precisando che la successiva valutazione verrà resa a corpo e non a misura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MARMIROLO (MN) - STRADA SOAVE N.22/1, INT. 1, PIANO T-1

L'unità in descrizione è oggetto della seguente storia catastale:

- COSTITUZIONE del 08/05/1997 n.B01358, foglio 46 particella 188 sub.1 cat.A/3 cl.1 vani 14,5;
- VARIAZIONE del 03/04/2007 prot.MN0093264, foglio 46 particella 188 sub.301 cat.A/7 cl.4 vani 11,5 (fusione - diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione);
- VARIAZIONE del 03/04/2008 prot.MN0047498, foglio 46 particella 188 sub.301 cat.A/7 cl.4 vani 11,5 (variazione di classamento);
- VARIAZIONE del 17/02/2010 prot.MN0017670, foglio 46 particella 188 sub.301 cat.A/7 cl.4 vani11,5;
- AMPLIAMENTO del 10/06/2013 prot.MN0049938, foglio 46 particella 188 sub.303 cat.A/7 cl.4 vani 12;
- VARIAZIONE del 10/06/2014 prot.MN0047782, foglio 46 particella 188 sub.303 cat.A/7 cl.4 vani 12 (variazione di classamento);
- VARIAZIONE del 24/05/2016 prot.MN0042557, foglio 46 particella 188 sub.303 cat.A/7 cl.4 vani 12 (aggiornamento planimetrico);
- DIVISIONE del 31/07/2017 prot.MN0039327, foglio 46 particella 188 sub.304 cat.A/7 cl.4 vani 12;
- VARIAZIONE del 01/08/2018 prot.MN0034226, foglio 46 particella 188 sub.304 cat.A/7 cl.4 vani 12 (variazione di classamento);
- VARIAZIONE del 07/11/2024 prot.MN0142706/2024, foglio 46 particella 188 sub.306 cat.A/7 cl.4 vani 15 (ampliamento, ristrutturazione, frazionamento e fusione).

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A MARMIROLO (MN) - STRADA SOAVE N.22/1, INT. 2, PIANO T

L'unità in descrizione è oggetto della seguente storia catastale:

- COSTITUZIONE del 08/05/1997 n.B01358, foglio 46 particella 188 sub.2 cat.A/3 cl.3 vani 2,5;
- VARIAZIONE del 03/04/2007 prot.MN0093264, foglio 46 particella 188 sub.301 cat.A/7 cl.4 vani 11,5 (fusione - diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione);
- VARIAZIONE del 03/04/2008 prot.MN0047498, foglio 46 particella 188 sub.301 cat.A/7 cl.4 vani 11,5 (variazione di classamento);
- VARIAZIONE del 17/02/2010 prot.MN0017670, foglio 46 particella 188 sub.301 cat.A/7 cl.4 vani11,5;
- AMPLIAMENTO del 10/06/2013 prot.MN0049938, foglio 46 particella 188 sub.303 cat.A/7 cl.4 vani 12;



- VARIAZIONE del 10/06/2014 prot.MN0047782, foglio 46 particella 188 sub.303 cat.A/7 cl.4 vani 12 (variazione di classamento);
- VARIAZIONE del 24/05/2016 prot.MN0042557, foglio 46 particella 188 sub.303 cat.A/7 cl.4 vani 12 (aggiornamento planimetrico);
- DIVISIONE del 31/07/2017 prot.MN0039327, foglio 46 particella 188 sub.305 cat.A/2 cl.3 vani 2,5;
- VARIAZIONE del 01/08/2018 prot.MN0034226, foglio 46 particella 188 sub.305 cat.A/2 cl.3 vani 2,5 (variazione di classamento);
- VARIAZIONE del 07/11/2024 prot.MN0142706/2024, foglio 46 particella 188 sub.307 cat.A/2 cl.3 vani 2,5 (ampliamento, ristrutturazione, frazionamento e fusione).

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MARMIROLO (MN) - STRADA SOAVE N.22/1, PIANO T

L'unità in descrizione è oggetto della seguente storia catastale:

- COSTITUZIONE del 08/05/1997 n.B01359, foglio 46 particella 94 cat.C/2 cl.1;
- VARIAZIONE del 24/06/2009 prot.MN0079902, foglio 46 particella 94 cat.C/2 cl.1 consistenza mq 152 (variazione di classamento);
- VARIAZIONE del 09/11/2015, foglio 46 particella 94 cat.C/2 cl.1 consistenza mq 152 (inserimento in visura dei dati di superficie);
- VARIAZIONE del 07/11/2024 prot.MN0142706, foglio 46 particella 188 sub.308 cat.C/2 cl.2 consistenza mq 145 (ampliamento, ristrutturazione, frazionamento e fusione).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MARMIROLO (MN) - STRADA SOAVE N.22/1, INT. 1, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	46	188	306		A7	4	15	559 mq	1471,9 €	T-1	
								Totale escluse aree scoperte**:			
								482 mq			

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali accessorie, comunicanti e non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013)

Corrispondenza catastale

Sussiste ora corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Dall'esame della planimetria estratta dalla Banca Dati catastale, sono emerse difformità con lo stato dei luoghi. La scrivente ha effettuato un intero aggiornamento catastale, interessante tutto il cespite sottoposto a procedura esecutiva.

Dapprima, si è provveduto alla redazione di un Tipo Mappale al fine di inserire in mappa costruzioni non rappresentate (piscina, locale caldaia e portico aderente i locali di deposito) ed accorpate tutte le particelle censite al Catasto Terreni all'area pertinenziale dell'abitazione. Infatti la particella 95 risultava censita al Catasto Terreni con qualità vigneto, e le particella 185-189 con qualità pratico irriguo. In realtà queste particelle risultano essere parte integrante del parco della villa. Il lotto è infatti complessivamente recintato sui quattro lati e non più con scopi agricoli.

Successivamente si è provveduto all'aggiornamento di tutte le planimetrie catastali, al fine di rendere la situazione catastale conforme allo stato di fatti.



La planimetria ora presenta in Banca Dati prot.MN0142706/2024 corrisponde allo stato di fatto dell'immobile in descrizione.

Quanto presente nell'atto di pignoramento rappresenta la situazione catastale antecedente la variazione effettuata dalla scrivente.

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A MARMIROLO (MN) - STRADA SOAVE N.22/1, INT. 2, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	46	188	307		A2	3	2,5	45 mq	161,39 €	T	
								Totale escluse aree scoperte**: 45 mq			

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali accessorie, comunicanti e non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013)

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Dall'esame della planimetria estratta dalla Banca Dati catastale, sono emerse difformità con lo stato dei luoghi. La scrivente ha effettuato un intero aggiornamento catastale, interessante tutto il cespite sottoposto a procedura esecutiva.

Dapprima, si è provveduto alla redazione di un Tipo Mappale al fine di inserire in mappa costruzioni non rappresentate (piscina, locale caldaia e portico aderente i locali di deposito) ed accorpate tutte le particelle censite al Catasto Terreni all'area pertinenziale dell'abitazione. Infatti la particella 95 risultava censita al Catasto Terreni con qualità vigneto, e le particella 185-189 con qualità pratico irriguo. In realtà queste particelle risultano essere parte integrante del parco della villa. Il lotto è infatti complessivamente recintato sui quattro lati e non più con scopi agricoli.

Successivamente si è provveduto all'aggiornamento di tutte le planimetrie catastali, al fine di rendere la situazione catastale conforme allo stato di fatti.

La planimetria ora presenta in Banca Dati prot.MN0142706/2024 corrisponde allo stato di fatto dell'immobile in descrizione.

Quanto presente nell'atto di pignoramento rappresenta la situazione catastale antecedente la variazione effettuata dalla scrivente.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MARMIROLO (MN) - STRADA SOAVE N.22/1, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	46	188	308		C2	2	145	195 mq	119,82 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Dall'esame della planimetria estratta dalla Banca Dati catastale, sono emerse difformità con lo stato dei luoghi. La scrivente ha effettuato un intero aggiornamento catastale, interessante tutto il cespite sottoposto a procedura esecutiva.



Dapprima, si è provveduto alla redazione di un Tipo Mappale al fine di inserire in mappa costruzioni non rappresentate (piscina, locale caldaia e portico aderente i locali di deposito) ed accorpate tutte le particelle censite al Catasto Terreni all'area pertinenziale dell'abitazione. Infatti la particella 95 risultava censita al Catasto Terreni con qualità vigneto, e le particelle 185-189 con qualità pratico irriguo. In realtà queste particelle risultano essere parte integrante del parco della villa. Il lotto è infatti complessivamente recintato sui quattro lati e non più con scopi agricoli.

Successivamente si è provveduto all'aggiornamento di tutte le planimetrie catastali, al fine di rendere la situazione catastale conforme allo stato di fatti.

La planimetria ora presente in Banca Dati prot.MN0142706/2024 corrisponde allo stato di fatto dell'immobile in descrizione.

Quanto presente nell'atto di pignoramento rappresenta la situazione catastale antecedente la variazione effettuata dalla scrivente.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MARMIROLO (MN) - STRADA SOAVE N.22/1, INT. 1, PIANO T-1

Dall'atto di provenienza all'esecutata (compravendita con riserva del diritto di abitazione Notaio Fabbi del 11/12/2009 Rep.69310 Racc.22252) emerge che l'immobile in descrizione è gravato da diritto di abitazione vitalizio per la quota di 1/2 in favore di ****Omissis****.

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A MARMIROLO (MN) - STRADA SOAVE N.22/1, INT. 2, PIANO T

Dall'atto di provenienza all'esecutata (compravendita con riserva del diritto di abitazione Notaio Fabbi del 11/12/2009 Rep.69310 Racc.22252) emerge che l'immobile in descrizione è gravato da diritto di abitazione vitalizio per la quota di 1/2 in favore di ****Omissis****.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MARMIROLO (MN) - STRADA SOAVE N.22/1, PIANO T

Dall'atto di provenienza all'esecutata (compravendita con riserva del diritto di abitazione Notaio Fabbi del 11/12/2009 Rep.69310 Racc.22252) emerge che l'immobile in descrizione è gravato da diritto di abitazione vitalizio per la quota di 1/2 in favore di ****Omissis****.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MARMIROLO (MN) - STRADA SOAVE N.22/1, INT. 1, PIANO T-1

Alla data dell'ultimo sopralluogo effettuato dalla scrivente, l'abitazione padronale verteva in discreto stato conservativo. È opportuno segnalare presenza di umidità perimetrale (interna ed esterna) soprattutto sul lato sud, con costante ripristino degli intonaci ammalorati da parte della proprietà, e necessità di manutenzione sui sistemi di oscuramento esterni. Si ritiene, inoltre, necessaria una verifica della vistosa crepa presente nel locale idrico angolo nord, ove la muratura accoglie la trave del diagonale copertura.

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A MARMIROLO (MN) - STRADA SOAVE N.22/1, INT. 2, PIANO T



Alla data dell'ultimo sopralluogo effettuato dalla scrivente, l'abitazione verteva in discreto stato conservativo senza vizi/difetti evidenti.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MARMIROLO (MN) - STRADA SOAVE N.22/1, PIANO T

Alla data del sopralluogo, per la tipologia costruttiva e destinazione, i locali vertevano in normale stato di conservazione. Si segnala, tuttavia, la necessità di intervenire sulla copertura più alta (vecchia barchessa) poiché non perfettamente strutturata per impedire l'infiltrazione delle acque meteoriche.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MARMIROLO (MN) - STRADA SOAVE N.22/1, INT. 1, PIANO T-1

Il bene pignorato, alla data del sopralluogo, non era oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Le ricerche effettuate sull'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, alla data del pignoramento non hanno evidenziato presenza di censi, usi civici, diritti di usufrutto, uso, essendo il diritto del debitore sul bene pignorato di piena proprietà in forza di atto notarile regolarmente trascritto, prodotto in allegato alla presente relazione di stima. Non è emersa evidenza che gli immobili siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e/o finanziati in tutto od in parte con risorse pubbliche.

Dall'atto di provenienza all'esecutata (compravendita con riserva del diritto di abitazione Notaio Fabbi del 11/12/2009 Rep.69310 Racc.22252) emerge che l'immobile in descrizione è **gravato da diritto di abitazione vitalizio per la quota di 1/2 in favore di ****Omissis******.

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A MARMIROLO (MN) - STRADA SOAVE N.22/1, INT. 2, PIANO T

Il bene pignorato, alla data del sopralluogo, non era oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Le ricerche effettuate sull'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, alla data del pignoramento non hanno evidenziato presenza di censi, usi civici, diritti di usufrutto, uso, essendo il diritto del debitore sul bene pignorato di piena proprietà in forza di atto notarile regolarmente trascritto, prodotto in allegato alla presente relazione di stima. Non è emersa evidenza che gli immobili siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e/o finanziati in tutto od in parte con risorse pubbliche.

Dall'atto di provenienza all'esecutata (compravendita con riserva del diritto di abitazione Notaio Fabbi del 11/12/2009 Rep.69310 Racc.22252) emerge che l'immobile in descrizione è **gravato da diritto di abitazione vitalizio per la quota di 1/2 in favore di ****Omissis******.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MARMIROLO (MN) - STRADA SOAVE N.22/1, PIANO T

Il bene pignorato, alla data del sopralluogo, non era oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Le ricerche effettuate sull'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, alla data del pignoramento non hanno evidenziato presenza di censi, usi civici, diritti di usufrutto, uso, essendo il diritto del debitore sul bene pignorato di piena proprietà in forza di atto notarile regolarmente trascritto, prodotto in allegato alla presente relazione di stima. Non è emersa evidenza che gli immobili siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e/o finanziati in tutto od in parte con risorse pubbliche.

Dall'atto di provenienza all'esecutata (compravendita con riserva del diritto di abitazione Notaio Fabbi del 11/12/2009 Rep.69310 Racc.22252) emerge che l'immobile in descrizione è **gravato da diritto di abitazione vitalizio per la quota di 1/2 in favore di ****Omissis******.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MARMIROLO (MN) - STRADA SOAVE N.22/1, INT. 1, PIANO T-1

La villa padronale, composta da due piani fuori terra, è di vecchia datazione. L'unico elemento in grado di dare un'epoca è la catalogazione reperita in SIRBEC (Lombardia beni culturali - Scheda ARL - MN360-01254) dalla quale risulta un estremo remoto del secolo XVI e recente del XIX secolo. Successivamente, interventi edilizi effettuati tra gli anni 1999 e 2006, hanno portato all'attuale conformazione.

Dalla documentazione urbanistica reperita agli atti comunali (pratiche edilizie dal 1999 al 2006 e legge 10/91), e quanto visibile dai sopralluoghi effettuati, emerge che la villa è composta da struttura portante verticale in mattoni pieni, partizioni interne non portanti in laterizio, solai d'interpiano (primo solaio) principalmente in struttura lignea e copertura in struttura lignea (sbiancata) con manto in coppi di laterizio.

L'accesso all'ampio lotto avviene direttamente da strada Soave, civico 22/1, ove due imponenti pilastri (rientranti rispetto al filo stradale) delimitano l'ingresso carrabile caratterizzato da cancello in metallo verniciato a comando elettrico, che apre su viale interno inghiaiato, corrente lungo il confine con la particella 96, sino al raggiungimento del fronte villa padronale. L'area cortiliva circostante i fabbricati è sistemata in parte a verde ed in parte con camminamenti e pavimentazione, completamente recintata sui quattro lati con rete metallica (ad eccezione dell'accesso carrabile) schermata verso l'interno da siepe.

L'accesso all'abitazione padronale, rialzata rispetto al piano di sistemazione esterna grazie a tre ampi gradoni posti sugli ingressi principali (fronte e retro), avviene in un ampio salone/atrio di oltre mq 66,00 avente speculare uscita sul retro dell'immobile, che distribuisce sul lato destro il locale soggiorno di circa mq 34 (in affaccio al parco fronte lotto), e la cucina pranzo di circa mq 33 (in affaccio sul retro lotto) caratterizzata, anche, da uscita diretta sul fianco della costruzione e ribassata rispetto al soggiorno e salone/atrio principale di circa 46 cm.

Sul lato sinistro del salone/atrio sono invece dislocati un locale studio di circa mq 20 (in affaccio al parco fronte lotto), il vano scale di accesso al piano primo, un piccolo atrio che distribuisce il bagno di servizio, di circa 7mq, ed un ripostiglio di circa mq 19, con accesso diretto anche dall'esterno, posto ribassato di circa cm 46 rispetto al piccolo atrio.

L'arrivo al piano primo avviene nel pianerottolo scala che separa subito la stanza da bagno, di mq 20 circa, ed una prima stanza letto, dotata di porta blindata, di mq 31 circa. Successivamente un ampio salone, di oltre mq 66 posto esattamente sopra a quello del piano terra, distribuisce altre due stanze letto, di oltre mq 25 cadauna, caratterizzata ognuna da bagno in suite di oltre mq 5 cadauna. Nel salone una nicchia nella muratura genera un piccolissimo vano, schermato da porta che crea perfetta simmetria di aperture tra lato destro e sinistro.

Dall'esterno dell'abitazione sono raggiungibili, sul fianco nord est, un vano idrico, con accesso dal fronte lotto, ed un vano termico con accesso dal retro; sul fianco sud ovest un piccolo ripostiglio, probabilmente originariamente adibito a latrina esterna.

L'abitazione è caratterizzata da finiture di tipo signorile.

Il piano terra dell'abitazione presenta pavimenti in lastre di marmo, di forma irregolare, posate ad "opus incertum" in tutti i locali ad eccezione del bagno di servizio, ove sono presenti lastre di marmo opache di forma rettangolare sia a pavimento che parete (altezza rivestimento mt 2,06), e del ripostiglio ribassato ove la pavimentazione è in pietra. In merito al ripostiglio si evidenzia che le due pareti "corte" sono prive di intonaco essendo in sassi/pietre lasciati a vista.

I locali sono privi di battiscopa perimetrali.

Le porte interne, ove presenti, sono in legno massiccio a doppia anta (probabilmente originarie) tranne quella del bagno di servizio, in legno tamburato, e del ripostiglio ribassato composta da telaio in ferro verniciato e vetrata.

Il salone/atrio è caratterizzato da portoni interni in legno massiccio, protetti esternamente da contro-porta vetrata con telaio in ferro verniciato.

Tutti i locali sono intonacati e tinteggiati, ed i soffitti sono in struttura lignea "sbiancata" ad eccezione del locale soggiorno in cui è presente solaio in latero cemento intonacato, e locali ripostiglio/bagno di servizio in cui il solaio è in struttura lignea di colore naturale.

Cucina-pranzo e soggiorno sono caratterizzata da ampio camino.



Il bagno di servizio, che è utilizzato anche come lavanderia, ospita sanitari di ceramica bianca con rubinetteria in acciaio cromato composti da piatto doccia in nicchia muraria con porta frontale, vaso a turca con cassetta murata, bidet e lavatoio. Tra vaso a turca e bidet è presente un piccolo muretto separatore.

La scala di accesso al piano primo è con struttura portante in cemento armato, pedate in listoni di legno, ringhiera in ferro verniciato e finemente illuminata da faretti incastonati nella muratura a livello gradini.

Tutti i locali del piano terra presentano altezza utile interna, ad imposta assito, compresa tra mt 3,40 e mt 3,45, ad eccezione del soggiorno, avente altezza utile di mt 3,24 circa, e locale ripostiglio di altezza utile mt 3,90 circa.

Il locale idrico (accessibile solo dall'esterno) è caratterizzato da pavimentazione in piastrelle di cotto, di forma quadrata, soffitto in pendenza in struttura lignea di colore naturale con altezza minima di mt 2,92 circa e massima di mt 4,13 circa, pareti in parte intonacate ed in parte prive di intonaco.

Il locale caldaia (accessibile solo dall'esterno) è caratterizzato da pavimento in pietra, porta di accesso del tipo tagliafuoco, soffitto in pendenza in struttura lignea di colore naturale con altezza minima di mt 2,12 e massima di mt 2,85 circa.

Il piano primo è caratterizzato da pavimentazione di base rivestita con listoni di legno spazzolato, soffitti in pendenza in struttura lignea "sbiancata" (tetto a padiglione) con altezza minima in gronda di mt 3,38 e massima a colmo di mt 5,45 circa, rilevate ad imposta assito.

Le porte interne sono in legno, a battente, con maniglie in acciaio satinato nel salone/atrio principale e scorrevoli entro muro nei due bagni in suite.

Una stanza da letto è accessoriata con ampio camino a parete, così come è presente nel salone/atrio un ampio camino circolare di colore scuro posto su rialzo in marmo irregolare.

La stanza da bagno padronale, priva di rivestimento in piastrelle a parete, ospita wc e bidet in ceramica bianca con rubinetteria in acciaio cromato, un lavabo di marmo di forma pressoché rettangolare posato su ampio ripiano in legno massiccio sorretto da telaio, in appoggio a terra, in acciaio satinato. Un'ampia doccia a vista è ricavata su rialzo realizzato in marmo di forma irregolare, che si estende sino a raggiungere water/bidet.

I due bagni in suite, privi di rivestimento in piastrelle di parete, identici per forma ed aventi altezza interna utile di mt 3,05, sono accessoriati con bidet, wc, piatto doccia con box in cristallo e lavabo in appoggio su piano in marmo.

Tutti i locali sono intonacati a civile e finemente tinteggiati.

Le finestre perimetrali (piani terra e primo) sono di colore bianco con telaio di legno sulla parte interna e alluminio parte esterna, dotati di vetrocamera. Sono presenti zanzariere e sistema di oscuramento con ante in legno, di colore verde, alla "mantovana". Davanzali e contro-davanzali di marmo.

Esteticamente l'abitazione presenta pareti intonacate a civile e copertura principale del tipo a padiglione con manto di copertura in coppi. Perimetralmente l'abitazione è caratterizzata da camminamenti (marciapiedi e ampie zone pavimentate) rivestiti con pietra/marmo.

L'abitazione è dotata dei principali impianti tecnologici:

-elettrico in traccia muraria;

-riscaldamento autonomo (riscaldamento/raffrescamento) e produzione acqua calda sanitaria tramite pompa di calore geotermica (trasferimento di calore dal terreno tramite pozzi artesiani di aspirazione e drenaggio infissi nel terreno) con erogazione del calore tramite pannelli radianti a pavimento e parete e pannelli solari in copertura (dati desunti "attestato di qualificazione energetica" depositato in data 26/03/2008 prot. 4935 del comune di Marmiolo);

-idraulico del tipo tradizionale con rete di adduzione idrica (da pozzo artesiano) e di scarico. In merito al sistema fognario (non verificabile sul posto) dalla documentazione urbanistica emerge che lo stesso sia composto da raccolta acque nere e saponose/oleose mediante idonei impianti di trattamento (fossa biologica e pozzetti sgrassatori) con recapito finali in dispersione nel terreno mediante sub-irrigazione;

-video sorveglianza, anti-intrusione, citofonico, telefonico e televisivo.



Alla data dell'ultimo sopralluogo effettuato dalla scrivente, l'abitazione padronale verteva in discreto stato conservativo. È opportuno segnalare presenza di umidità perimetrale (interna ed esterna) soprattutto sul lato sud, con costante ripristino degli intonaci ammalorati da parte della proprietà, e necessità di manutenzione sui sistemi di oscuramento esterni. Si ritiene, inoltre, necessaria una verifica della vistosa crepa presente nel locale idrico angolo nord, ove la muratura accoglie la trave del diagonale copertura.

Sul parco pertinenziale esterno è presente piscina, realizzata nel periodo compreso tra Marzo 2018 e Marzo 2020 (ortofoto Google Earth). La piscina è costituita da telo e supporto in appoggio al fondo di base, reso planare con piastre in cemento, ma resa fissa da una struttura in legno perimetrale creata con sostegni ancorati a formare la pedana perimetrale superficialmente tinteggiata di bianco. Dalla quota di campagna il piano di calpestio si eleva per totali mt. 1,40 circa: una prima pedana rialzata di cm 72 circa accessibile da due gradoni in legno e ulteriori 3 gradoni per raggiungere la pedana a sfioro acqua. Sotto alla struttura è presente l'impianto di depurazione dell'acqua e il quadro generale elettrico. Lo specchio acqua è esteso per circa 44 mq, mentre l'intera struttura (pedane perimetrali comprese) occupa una superficie di mq 88 circa.

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A MARMIROLO (MN) - STRADA SOAVE N.22/1, INT. 2, PIANO T

L'intero complesso residenziale, composta da due piani fuori terra per la parte padronale ed un piano fuori terra per l'abitazione secondaria, è di vecchia datazione. L'unico elemento in grado di dare un'epoca è la catalogazione reperita in SIRBEC (Lombardia beni culturali - Scheda ARL - MN360-01254) dalla quale risulta un estremo remoto del secolo XVI e recente del XIX secolo. Successivamente, interventi edilizi effettuati tra gli anni 1999 e 2006, hanno portato all'attuale conformazione.

Dalla documentazione urbanistica reperita agli atti comunali (pratiche edilizie dal 1999 al 2006 e legge 10/91), e quanto visibile dai sopralluoghi effettuati, emerge che il fabbricato è composto da struttura portante verticale in mattoni pieni, partizioni interne non portanti in laterizio, solai d'interpiano (primo solaio) principalmente in struttura lignea e copertura in struttura lignea (sbiancata) con manto in coppi di laterizio.

L'accesso all'ampio lotto avviene direttamente da strada Soave, civico 22/1, ove due imponenti pilastri (rientranti rispetto al filo stradale) delimitano l'ingresso carrabile caratterizzato da cancello in metallo verniciato a comando elettrico, che apre su viale interno inghiaiato, corrente lungo il confine con la particella 96, sino al raggiungimento del fronte villa padronale. L'area cortiliva circostante i fabbricati è sistemata in parte a verde ed in parte con camminamenti e pavimentazione, completamente recintata sui quattro lati con rete metallica (ad eccezione dell'accesso carrabile) schermata verso l'interno da siepe.

La piccola abitazione qui in descrizione ha accesso direttamente in un piccolo vano destinato ad ingresso/cucina, avente superficie utile di circa mq.7,00, dal quale si accede al servizio igienico di mq.3,60 circa, ed alla stanza letto (utilizzata anche come zona pranzo) di circa mq.22,00.

L'abitazione è caratterizzata da soffitto in pendenza, in struttura lignea sbiancata, pavimentazione rivestita in pietra, ad eccezione del servizio igienico ove pavimenti e rivestimenti di pareti sono in materiale ceramico. Serramenti perimetrali (dotati di vetro camera) e porte interne sono di legno. La stanza letto ospita un caminetto realizzato con struttura in pietra, avente cappa intonacata a civile. Tutti i locali sono intonacati a civile e tinteggiati.

Il servizio igienico è accessoriato con sanitari in ceramica composti da piatto doccia, bidet, water con cassetta esterna e lavello su piano in marmo. L'aerazione del vano è garantita da un piccolo finestrillo posto sul fianco dell'immobile.

L'unità è dotata di impianto elettrico, linea di adduzione gas, impianto di condizionamento monosplit posizionato nella stanza letto con funzione riscaldamento.

Alla data dell'ultimo sopralluogo effettuato dalla scrivente, l'abitazione padronale verteva in discreto stato conservativo senza vizi/difetti evidenti.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MARMIROLO (MN) - STRADA SOAVE N.22/1, PIANO T



I locali di deposito sono individuati in una struttura, di datazione simile alla parte abitativa, avente lo stile delle vecchie barchesse agricole.

Il fabbricato, in unico piano fuori terra, è caratterizzato da muratura in pietra in parte a vista (blocco principale) ed in parte parzialmente intonacata (locali accessori); copertura in struttura lignea di colore naturale con manto in coppi. Le pavimentazioni di base sono in battuto di calcestruzzo.

I serramenti, ove presenti, sono in materiale ligneo. I locali sono dotati di impianto elettrico (illuminazione) realizzato in canalina esterno muro.

Sul retro dell'immobile è stato realizzato, tra il 2022 ed il 2023 (ortofoto "google eart"), un porticato in aderenza caratterizzato da pilastri, travi di banchina e travetti in legno e manto composto da guaina ardesiata di colore rosso coppo. La copertura è del tipo mono-falda, con altezza minima di mt. 2,10 e massima di mt.2,50, rilevata ad imposta travetto.

Alla data del sopralluogo, per la tipologia costruttiva e destinazione, i locali vertevano in normale stato di conservazione. Si segnala, tuttavia, la necessità di intervenire sulla copertura più alta (vecchia barchessa) poiché non perfettamente strutturata per impedire l'infiltrazione delle acque meteoriche.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MARMIROLO (MN) - STRADA SOAVE N.22/1, INT. 1, PIANO T-1

Dalle **risultanze anagrafiche** emerge che la villa padronale è residenza dell'esecutata, il cui stato di famiglia la vede come unico componente (componenti cancellati dallo stato di famiglia: ****Omissis**** in data 18/10/2013 e ****Omissis**** in data 01/04/2021).

Sono prodotti in allegato: Certificato di Residenza e Stato di Famiglia della debitrice rilasciati dal Comune di Marmirolo in data 27/02/2024.

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A MARMIROLO (MN) - STRADA SOAVE N.22/1, INT. 2, PIANO T

Dalle **risultanze anagrafiche** emerge che l'appartamento è residenza del coniuge dell'esecutata, il cui stato di famiglia lo vede come unico componente.

Sono prodotti in allegato: Certificato di Residenza e Stato di Famiglia del sig. ****Omissis**** (coniuge dell'esecutata) rilasciati dal Comune di Marmirolo in data 11/10/2024.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MARMIROLO (MN) - STRADA SOAVE N.22/1, PIANO T

I locali sono pertinenziali al complesso edilizio di proprietà dell'esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MARMIROLO (MN) - STRADA SOAVE N.22/1, INT. 1, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
		Cessione di Quota			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 22/06/1983 al 08/03/1994	****Omissis****, proprietaria per 2/9;	M.Nicolini	22/06/1983	19362	
	****Omissis****, proprietario per 7/9;	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria	22/07/1983	5846	4177
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		Ufficio del Registro	12/07/1983	2316	
Dal 08/03/1994 al 09/11/1999	****Omissis****, proprietaria per 1/3; ****Omissis****, proprietario per 1/3; ****Omissis****, proprietario per 1/3	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		S.Lodigiani	08/03/1994	73128	26999
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria	17/03/1994	2465	1760
Dal 09/11/1999 al 11/12/2009	****Omissis****, proprietario 1/1	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro	25/03/1994	822	
		Cessione di Quote			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		G.Fabbi	09/11/1999	41932	9145
Dal 11/12/2009	****Omissis****, proprietà 1/1; ****Omissis****, diritto di abitazione vitalizio sulla quota di 1/2	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria	15/11/1999	13044	8638
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro	16/11/1999	3562	
Dal 11/12/2009	****Omissis****, proprietà 1/1; ****Omissis****, diritto di abitazione vitalizio sulla quota di 1/2	Compravendita con riserva del diritto di abitazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		G.Fabbi	11/12/2009	69310	22253
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria	23/12/2009	16304	9340
Dal 11/12/2009	****Omissis****, proprietà 1/1; ****Omissis****, diritto di abitazione vitalizio sulla quota di 1/2	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro	21/12/2009	3093	

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.

Ai fini della provenienza indicata nella sovrastante tabella, relativamente al primo passaggio si precisa che alla sig.ra ****Omissis**** la quota di 2/9 in proprietà pervenne per successione di ****Omissis**** apertasi il 11/01/1976, registrata a Mantova al n.35 vol.642 ed ivi trascritta il 08/01/1977 n.116/76.

A corredo della presente relazione di stima si producono:

- 1) Atto di Cessione di quote a ministero Notaio G. Fabbi in data 09/11/1999 Rep. n.41932 Racc. n.9145, registrato a Mantova il 16/11/1999 al n.3562 ed ivi trascritto in data 15/11/1999 al nr.13044 di RG e nr. 8638 di RP;
- 2) Atto di Compravendita con riserva del diritto di abitazione a ministero Notaio G. Fabbi in data 11/12/2009 Rep. n.69310 racc. n.22253, registrato a Mantova il 21/12/2009 al n.3093 serie 1T ed ivi trascritto il 23/12/2009 RG nr.16304 e RP n.9340.

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A MARMIROLO (MN) - STRADA SOAVE N.22/1, INT. 2, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/06/1983 al 08/03/1994	****Omissis****, proprietaria per 2/9; ****Omissis****, proprietario per 7/9;	Cessione di Quota			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		M.Nicolini	22/06/1983	19362	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria	22/07/1983	5846	4177
Dal 08/03/1994 al 09/11/1999	****Omissis****, proprietaria per 1/3; ****Omissis****, proprietario per 1/3;	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro	12/07/1983	2316	
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		S.Lodigiani	08/03/1994	73128	26999
Dal 08/03/1994 al 09/11/1999	****Omissis****, proprietaria per 1/3; ****Omissis****, proprietario per 1/3;	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria	17/03/1994	2465	1760



	****Omissis****, proprietario per 1/3	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro	25/03/1994	822	
Dal 09/11/1999 al 11/12/2009	****Omissis****, proprietario 1/1	Cessione di Quote			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		G.Fabbi	09/11/1999	41932	9145
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria	15/11/1999	13044	8638
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro	16/11/1999	3562	
Dal 11/12/2009	****Omissis****, proprietà 1/1; ****Omissis****, diritto di abitazione vitalizio sulla quota di 1/2	Compravendita con riserva del diritto di abitazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		G.Fabbi	11/12/2009	69310	22253
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria	23/12/2009	16304	9340
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro	21/12/2009	3093	

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.

Ai fini della provenienza indicata nella sovrastante tabella, relativamente al primo passaggio si precisa che alla sig.ra ****Omissis**** la quota di 2/9 in proprietà pervenne per successione di ****Omissis**** apertasi il 11/01/1976, registrata a Mantova al n.35 vol.642 ed ivi trascritta il 08/01/1977 n.116/76.

A corredo della presente relazione di stima si producono:

- 1) Atto di Cessione di quote a ministero Notaio G. Fabbi in data 09/11/1999 Rep. n.41932 Racc. n.9145, registrato a Mantova il 16/11/1999 al n.3562 ed ivi trascritto in data 15/11/1999 al nr.13044 di RG e nr. 8638 di RP;
- 2) Atto di Compravendita con riserva del diritto di abitazione a ministero Notaio G. Fabbi in data 11/12/2009 Rep. n.69310 racc. n.22253, registrato a Mantova il 21/12/2009 al n.3093 serie 1T ed ivi trascritto il 23/12/2009 RG nr.16304 e RP n.9340.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MARMIROLO (MN) - STRADA SOAVE N.22/1, PIANO T

Dal 22/06/1983 al 08/03/1994	****Omissis****, proprietaria per 2/9; ****Omissis****, proprietario per 7/9;	Atti			
		Cessione di Quota			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		M.Nicolini	22/06/1983	19362	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria	22/07/1983	5846	4177		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro	12/07/1983	2316	
Dal 08/03/1994 al 09/11/1999	****Omissis****, proprietaria per 1/3; ****Omissis****, proprietario per 1/3; ****Omissis****, proprietario per 1/3	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		S.Lodigiani	08/03/1994	73128	26999
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria	17/03/1994	2465	1760
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro	25/03/1994	822	
Dal 09/11/1999 al 11/12/2009	****Omissis****, proprietario 1/1	Cessione di Quote			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		G.Fabbi	09/11/1999	41932	9145
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Conservatoria	15/11/1999	13044	8638
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro	16/11/1999	3562	
Dal 11/12/2009	****Omissis****, proprietà 1/1;	Compravendita con riserva del diritto di abitazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		G.Fabbi	11/12/2009	69310	22253
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria	23/12/2009	16304	9340
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro	21/12/2009	3093	
	****Omissis****, diritto di abitazione vitalizio sulla quota di 1/2				

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.

Ai fini della provenienza indicata nella sovrastante tabella, relativamente al primo passaggio si precisa che alla sig.ra ****Omissis**** la quota di 2/9 in proprietà pervenne per successione di ****Omissis**** apertasi il 11/01/1976, registrata a Mantova al n.35 vol.642 ed ivi trascritta il 08/01/1977 n.116/76.

A corredo della presente relazione di stima si producono:

1) Atto di Cessione di quote e ministero Notaio G. Fabbi in data 09/11/1999 Rep. n.41932 Racc. n.9145, registrato a Mantova il 16/11/1999 al n.3562 ed ivi trascritto in data 15/11/1999 al nr.13044 di RG e nr. 8638 di RP;

2) Atto di Compravendita con riserva del diritto di abitazione a ministero Notaio G. Fabbi in data 11/12/2009 Rep. n.69310 racc. n.22253, registrato a Mantova il 21/12/2009 al n.3093 serie 1T ed ivi trascritto il 23/12/2009 RG nr.16304 e RP n.9340.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MARMIROLO (MN) - STRADA SOAVE N.22/1, INT. 1, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 06/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile
 Iscritto a Mantova il 23/04/2009
 Reg. gen. 5036 - Reg. part. 1045
 Importo: € 330.000,00
 A favore di ****Omissis****
 Contro ****Omissis****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 220.000,00
 Spese: € 110.000,00
 Percentuale interessi: 2,606 %
 Rogante: Fabbi Giampaolo
 Data: 20/04/2009
 N° repertorio: 68428
 N° raccolta: 21635



- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile
 Iscritto a Mantova il 23/03/2010
 Reg. gen. 3530 - Reg. part. 681
 Importo: € 3.000.000,00
 A favore di ****Omissis****
 Contro ****Omissis****, ****Omissis****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 2.000.000,00
 Spese: € 1.000.000,00
 Percentuale interessi: 2,965 %
 Rogante: Fabbi Giampaolo
 Data: 17/03/2010
 N° repertorio: 69705
 N° raccolta: 22532
 Note: La formalità colpisce anche immobile sito nel Comune di Mantova. Nel quadro D è precisato che "il sig. ****Omissis**** interviene in atto al fine di prestare il suo consenso all'iscrizione ipotecaria sui beni siti in Marmirolo (MN) in quanto titolare del diritto di abitazione per la quota di 1/2".

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili**
 Trascritto a Mantova il 26/01/2024
 Reg. gen. 1032 - Reg. part. 747
 A favore di ****Omissis****
 Contro ****Omissis****
 Formalità a carico della procedura
 Note: Nel quadro D è precisato: "La società ****Omissis**** con sede in Milano C.F.-P.I. 09990540966, in qualità di mandataria, giusta procura per atto a rogito Dott.ssa Stefania Anzalini, Notaio in Sesto San Giovanni, Rep. n.2642 Racc. n.1571, di ****Omissis**** rappresentata e difesa dall'Avvocato Stefano Casali di Monticelli del Foro di Milano, con studio a Milano, via Della Moscova n. 15. Pignoramento Immobiliare a garanzia della somma complessiva di Euro 1.535.705,67".
- **Pignoramento Immobili**
 Trascritto a Mantova il 04/03/2024
 Reg. gen. 2724 - Reg. part. 2027
 A favore di ****Omissis****
 Contro ****Omissis****
 Formalità a carico della procedura
 Note: Trattasi di **RETTIFICA** a Nota di Trascrizione del 26/01/2024 RG n.1032 e RP m.747. Nel quadro D è riportato quanto segue: La presente in rettifica della nota presentata il 26 gennaio 2024 r.g. n. 1032 e r.p. n. 747 nella quale per mero errore materiale l'immobile riportato al n. 4 del quadro "B" è stato indicato come "fg. 18 p.lla 94" anziché "fg. 46 p.lla 94", fermo ed invariato tutto il resto. La società "****Omissis****." con sede in Milano c.f. - p.i. 09990540966, in qualità di mandataria, giusta procura per atto a rogito dott.ssa Stefania Anzalini, Notaio in Sesto San Giovanni, rep. n. 2642 racc. n. 1571, di "****Omissis****" rappresentata e difesa dall'avvocato Stefano Casali di Monticelli del foro di Milano, con studio a Milano, via della Moscova n.15. Pignoramento Immobiliare a garanzia della somma complessiva di euro 1.535.705,67".

Oneri di cancellazione

In linea indicativa le imposte per la cancellazione delle formalità sono a carico della procedura e vengono detratte in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione; rimangono a carico dell'aggiudicatario (acquirente) solo gli onorari spettanti al delegato per l'espletamento di tali incombenze.



**BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A MARMIROLO (MN) - STRADA SOAVE N.22/1,
INT. 2, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 06/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile
Iscritto a Mantova il 23/04/2009
Reg. gen. 5036 - Reg. part. 1045
Importo: € 330.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 220.000,00
Spese: € 110.000,00
Percentuale interessi: 2,606 %
Rogante: Fabbi Giampaolo
Data: 20/04/2009
N° repertorio: 68428
N° raccolta: 21635
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile
Iscritto a Mantova il 23/03/2010
Reg. gen. 3530 - Reg. part. 681
Importo: € 3.000.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****, ****Omissis****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.000.000,00
Spese: € 1.000.000,00
Percentuale interessi: 2,965 %
Rogante: Fabbi Giampaolo
Data: 17/03/2010
N° repertorio: 69705
N° raccolta: 22532
Note: La formalità colpisce anche immobile sito nel Comune di Mantova. Nel quadro D è precisato che "il sig. ****Omissis**** interviene in atto al fine di prestare il suo consenso all'iscrizione ipotecaria sui beni siti in Marmirolo (MN) in quanto titolare del diritto di abitazione per la quota di 1/2".

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili**
Trascritto a Mantova il 26/01/2024
Reg. gen. 1032 - Reg. part. 747
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****
Formalità a carico della procedura
Note: Nel quadro D è precisato: "La società ****Omissis**** con sede in Milano C.F.-P.I. 09990540966, in qualità di mandataria, giusta procura per atto a rogito Dott.ssa Stefania Anzalini, Notaio in Sesto San Giovanni, Rep. n.2642 Racc. n.1571, di ****Omissis**** rappresentata e difesa dall'Avvocato Stefano Casali di Monticelli del Foro di Milano, con studio a Milano, via Della Moscova n. 15. Pignoramento Immobiliare a garanzia della somma complessiva di Euro 1.535.705,67.
- **Pignoramento Immobili**
Trascritto a Mantova il 04/03/2024
Reg. gen. 2724 - Reg. part. 2027



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

Contro ****Omissis****

Formalità a carico della procedura

Note: Trattasi di **RETTIFICA** a Nota di Trascrizione del 26/01/2024 RG n.1032 e RP m.747. Nel quadro D è riportato quanto segue: "La presente in rettifica della nota presentata il 26 gennaio 2024 r.g. n. 1032 e r.p. n. 747 nella quale per mero errore materiale l'immobile riportato al n. 4 del quadro "B" è stato indicato come "fg. 18 p.lla 94" anziché "fg. 46 p.lla 94", fermo ed invariato tutto il resto. La società "****Omissis****" con sede in Milano c.f. - p.i. 09990540966, in qualità di mandataria, giusta procura per atto a rogito dott.ssa Stefania Anzelini, Notaio in Sesto San Giovanni, rep. n. 2642 racc. n. 1571, di "****Omissis****" rappresentata e difesa dall'avvocato Stefano Casali di Monticelli del foro di Milano, con studio a Milano, via della Moscovia n.15. Pignoramento Immobiliare a garanzia della somma complessiva di euro 1.535.705,67".

Oneri di cancellazione

In linea indicativa le imposte per la cancellazione delle formalità sono a carico della procedura e vengono detratte in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione; rimangono a carico dell'aggiudicatario (acquirente) solo gli onorari spettanti al delegato per l'espletamento di tali incombenze.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MARMIROLO (MN) - STRADA SOAVE N.22/1, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 06/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile

Iscritto a Mantova il 23/04/2009

Reg. gen. 5036 - Reg. part. 1045

Importo: € 330.000,00

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

Contro ****Omissis****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 220.000,00

Spese: € 110.000,00

Percentuale interessi: 2,606 %

Rogante: Fabbi Giampaolo

Data: 20/04/2009

N° repertorio: 68428

N° raccolta: 21635

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile

Iscritto a Mantova il 23/03/2010

Reg. gen. 3530 - Reg. part. 681

Importo: € 3.000.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.000.000,00

Spese: € 1.000.000,00

Percentuale interessi: 2,965 %

Rogante: Fabbi Giampaolo

Data: 17/03/2010

N° repertorio: 69705

N° raccolta: 22532

Note: La formalità colpisce anche immobile sito nel Comune di Mantova. Nel quadro D è precisato che "il



sig. ****Omissis**** interviene in atto al fine di prestare il suo consenso all'iscrizione ipotecaria sui beni siti in Marmirolo (MN) in quanto titolare del diritto di abitazione per la quota di 1/2".

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili**

Trascritto a Mantova il 26/01/2024

Reg. gen. 1032 - Reg. part. 747

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

Contro ****Omissis****

Formalità a carico della procedura

Note: Nel quadro D è precisato: "La società ****Omissis**** con sede in Milano C.F.-P.I. 09990540966, in qualità di mandataria, giusta procura per atto a rogito Dott.ssa Stefania Anzalini, Notaio in Sesto San Giovanni, Rep. n.2642 Racc. n.1571, di ****Omissis**** rappresentata e difesa dall'Avvocato Stefano Casali di Monticelli del Foro di Milano, con studio a Milano, via Della Moscova n. 15. Pignoramento Immobiliare a garanzia della somma complessiva di Euro 1.535.705,67".

- **Pignoramento Immobili**

Trascritto a Mantova il 04/03/2024

Reg. gen. 2724 - Reg. part. 2027

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

Contro ****Omissis****

Formalità a carico della procedura

Note: Trattasi di **RETTIFICA** a Nota di Trascrizione del 26/01/2024 RG n.1032 e RP m.747. Nel quadro D è riportato quanto segue: "La presente in rettifica della nota presentata il 26 gennaio 2024 r.g. n. 1032 e r.p. n. 747 nella quale per mero errore materiale l'immobile riportato al n. 4 del quadro "B" è stato indicato come "fg. 18 p.lla 94" anziché "fg. 46 p.lla 94", fermo ed invariato tutto il resto. La società "****Omissis****" con sede in Milano c.f. - p.i. 09990540966, in qualità di mandataria, giusta procura per atto a rogito dott.ssa Stefania Anzelini, Notaio in Sesto San Giovanni, rep. n. 2642 racc. n. 1571, di "****Omissis****" rappresentata e difesa dall'avvocato Stefano Casali di Monticelli del foro di Milano, con studio a Milano, via della Moscova n.15. Pignoramento Immobiliare a garanzia della somma complessiva di euro 1.535.705,67".

Oneri di cancellazione

In linea indicativa le imposte per la cancellazione delle formalità sono a carico della procedura e vengono detratte in via pregiudiziale dal prezzo di aggiudicazione; rimangono a carico dell'aggiudicatario (acquirente) solo gli onorari spettanti al delegato per l'espletamento di tali incombenze.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MARMIROLO (MN) - STRADA SOAVE N.22/1, INT. 1, PIANO T-1

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot.11652/2024 rilasciato dal Comune di Marmirolo in data 04/07/2024 (su istanza della scrivente) emerge quanto segue:

-l'area sita in questo comune, catastalmente identificata al Foglio 46 mappali 94-95-188 è inserita come "ambito 8" sistema ambientale – edifici esistenti non connessi al fondo agricolo, 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. Per quanto non previsto nel presente certificato si fa esplicito riferimento agli artt. 27 – 31 – 33.1 – 33.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole nonché agli atti costituenti il P.G.T. del Comune di Marmirolo.

-l'area sita in questo comune, catastalmente identificata al Foglio 46 mappali 185 è inserita come "ambito 8" sistema ambientale – edifici esistenti non connessi al fondo agricolo, con vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.



con parte di vincolo di inedificabilità per rispetto stradale. 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.

Per quanto non previsto nel presente certificato si fa esplicito riferimento agli artt. 27 – 31 – 33.1 – 33.2 – 33.9 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole nonché agli atti costituenti il P.G.T. del Comune di Marmirolo.

-l'area sita in questo comune, catastalmente identificata al Foglio 46 mappali 189 è inserita come “ambito 8” sistema ambientale – edifici esistenti non connessi al fondo agricolo, con vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., con vincolo di inedificabilità per rispetto stradale. 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.

Per quanto non previsto nel presente certificato si fa esplicito riferimento agli artt. 27 – 31 – 33.1 – 33.2 – 33.9 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole nonché agli atti costituenti il P.G.T. del Comune di Marmirolo.

Dalla Certificazione prot.11032 del 11/10/2024 pervenuta da Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le provincie di Cremona Mantova e Lodi (su istanza della richiedente) emerge quanto segue:

-l'immobile in oggetto risulta essere ad oggi non sottoposto ai disposti di tutela ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e ss. mm. e ii., con riguardo all'ambito specifico della cosiddetta “tutela culturale”;

-sotto il profilo paesaggistico si segnala che il compendio in oggetto risulta tutelato in quanto ricade nella “zona adiacente il Bosco della Fontana, Marmirolo (D.M. 21 giugno 1975) ai sensi della Legge 1497/1939, oggi Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. L'immobile, inoltre, ricade nel “Parco Naturale del Mincio” (L.R. 8 settembre 1984, n. 47. - Istituzione del Parco del Mincio) ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. f) e nelle “Aree rispetto corsi d'acqua tutelati: Riofreddo, Begotta Brusera” ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c) della Parte Terza del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.;

-sotto il profilo della tutela archeologica, questa Soprintendenza comunica, per quanto di competenza, che, sulla scorta dei dati forniti e nei limiti degli stessi, fatto salvo ogni ulteriore elemento sopravvenuto e non conosciuto, ad oggi l'area di cui all'oggetto non risulta interessata da procedimenti di tutela ovvero da procedure di accertamento della sussistenza di beni archeologici in itinere ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) s.m.i..

Nel Piano Territoriale di Coordinamento del Parco del Mincio l'area di inserimento corrisponde alla "Zona ad attrezzature di servizio per il Parco", definita nell'articolo 20 delle NTA, e la corte risulta tra gli "Edifici rurali di particolare pregio per architettura e valori paesistici - Categoria 3", descritti all'art.33 delle NTA.

Si produce in allegato stralcio normativa.

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A MARMIROLO (MN) - STRADA SOAVE N.22/1, INT. 2, PIANO T

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot.11652/2024 rilasciato dal Comune di Marmirolo in data 04/07/2024 (su istanza della scrivente) emerge quanto segue:

-l'area sita in questo comune, catastalmente identificata al Foglio 46 mappali 94-95-188 è inserita come “ambito 8” sistema ambientale – edifici esistenti non connessi al fondo agricolo, 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. Per quanto non previsto nel presente certificato si fa esplicito riferimento agli artt. 27 – 31 – 33.1 – 33.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole nonché agli atti costituenti il P.G.T. del Comune di Marmirolo.

-l'area sita in questo comune, catastalmente identificata al Foglio 46 mappali 185 è inserita come “ambito 8” sistema ambientale – edifici esistenti non connessi al fondo agricolo, con vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., con parte di vincolo di inedificabilità per rispetto stradale. 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.

Per quanto non previsto nel presente certificato si fa esplicito riferimento agli artt. 27 – 31 – 33.1 – 33.2 – 33.9 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole nonché agli atti costituenti il P.G.T. del Comune di Marmirolo.



-l'area sita in questo comune, catastalmente identificata al Foglio 46 mappali 189 è inserita come "ambito 8" sistema ambientale – edifici esistenti non connessi al fondo agricolo, con vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., con vincolo di inedificabilità per rispetto stradale. 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.

Per quanto non previsto nel presente certificato si fa esplicito riferimento agli artt. 27 – 31 – 33.1 – 33.2 – 33.9 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole nonché agli atti costituenti il P.G.T. del Comune di Marmirolo.

Dalla Certificazione prot.11032 del 11/10/2024 pervenuta da Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le provincie di Cremona Mantova e Lodi (su istanza della richiedente) emerge quanto segue:

-l'immobile in oggetto risulta essere ad oggi non sottoposto ai disposti di tutela ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e ss. mm. e ii., con riguardo all'ambito specifico della cosiddetta "tutela culturale";

-sotto il profilo paesaggistico si segnala che il compendio in oggetto risulta tutelato in quanto ricade nella "zona adiacente il Bosco della Fontana, Marmirolo (D.M. 21 giugno 1975) ai sensi della Legge 1497/1939, oggi Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. L'immobile, inoltre, ricade nel "Parco Naturale del Mincio" (L.R. 8 settembre 1984, n. 47. - Istituzione del Parco del Mincio) ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. f) e nelle "Aree rispetto corsi d'acqua tutelati: Riofreddo, Begotta Brusera" ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c) della Parte Terza del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.;

-sotto il profilo della tutela archeologica, questa Soprintendenza comunica, per quanto di competenza, che, sulla scorta dei dati forniti e nei limiti degli stessi, fatto salvo ogni ulteriore elemento sopravvenuto e non conosciuto, ad oggi l'area di cui all'oggetto non risulta interessata da procedimenti di tutela ovvero da procedure di accertamento della sussistenza di beni archeologici in itinere ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) s.m.i..

Nel Piano Territoriale di Coordinamento del Parco del Mincio l'area di inserimento corrisponde alla "Zona ad attrezzature di servizio per il Parco", definita nell'articolo 20 delle NTA, e la corte risulta tra gli "Edifici rurali di particolare pregio per architettura e valori paesistici - Categoria 3", descritti all'art.33 delle NTA.

Si produce in allegato stralcio normativa.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MARMIROLO (MN) - STRADA SOAVE N.22/1, PIANO T

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot.11652/2024 rilasciato dal Comune di Marmirolo in data 04/07/2024 (su istanza della scrivente) emerge quanto segue:

-l'area sita in questo comune, catastalmente identificata al Foglio 46 mappali 94-95-188 è inserita come "ambito 8" sistema ambientale – edifici esistenti non connessi al fondo agricolo, 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. Per quanto non previsto nel presente certificato si fa esplicito riferimento agli artt. 27 – 31 – 33.1 – 33.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole nonché agli atti costituenti il P.G.T. del Comune di Marmirolo.

-l'area sita in questo comune, catastalmente identificata al Foglio 46 mappali 185 è inserita come "ambito 8" sistema ambientale – edifici esistenti non connessi al fondo agricolo, con vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., con parte di vincolo di inedificabilità per rispetto stradale. 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.

Per quanto non previsto nel presente certificato si fa esplicito riferimento agli artt. 27 – 31 – 33.1 – 33.2 – 33.9 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole nonché agli atti costituenti il P.G.T. del Comune di Marmirolo.

-l'area sita in questo comune, catastalmente identificata al Foglio 46 mappali 189 è inserita come "ambito 8" sistema ambientale – edifici esistenti non connessi al fondo agricolo, con vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., con vincolo di inedificabilità per rispetto stradale. 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.

Per quanto non previsto nel presente certificato si fa esplicito riferimento agli artt. 27 – 31 – 33.1 – 33.2 – 33.9 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole nonché agli atti costituenti il P.G.T. del Comune di Marmirolo.



Dalla Certificazione prot.11032 del 11/10/2024 pervenuta da Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le provincie di Cremona Mantova e Lodi (su istanza della richiedente) emerge quanto segue:

-l'immobile in oggetto risulta essere ad oggi non sottoposto ai disposti di tutela ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e ss. mm. e ii., con riguardo all'ambito specifico della cosiddetta "tutela culturale";

-sotto il profilo paesaggistico si segnala che il compendio in oggetto risulta tutelato in quanto ricade nella "zona adiacente il Bosco della Fontana, Marmirolo (D.M. 21 giugno 1975) ai sensi della Legge 1497/1939, oggi Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. L'immobile, inoltre, ricade nel "Parco Naturale del Mincio" (L.R. 8 settembre 1984, n. 47. - Istituzione del Parco del Mincio) ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. f) e nelle "Aree rispetto corsi d'acqua tutelati: Riofreddo, Begotta Brusera" ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c) della Parte Terza del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.;

-sotto il profilo della tutela archeologica, questa Soprintendenza comunica, per quanto di competenza, che, sulla scorta dei dati forniti e nei limiti degli stessi, fatto salvo ogni ulteriore elemento sopravvenuto e non conosciuto, ad oggi l'area di cui all'oggetto non risulta interessata da procedimenti di tutela ovvero da procedure di accertamento della sussistenza di beni archeologici in itinere ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) s.m.i..

Nel Piano Territoriale di Coordinamento del Parco del Mincio l'area di inserimento corrisponde alla "Zona ad attrezzature di servizio per il Parco", definita nell'articolo 20 delle NTA, e la corte risulta tra gli "Edifici rurali di particolare pregio per architettura e valori paesistici - Categoria 3", descritti all'art.33 delle NTA.

Si produce in allegato stralcio normativa.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MARMIROLO (MN) - STRADA SOAVE N.22/1, INT. 1, PIANO T-1

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

In data 07/03/2024 prot.SUAP n.39963 la scrivente ha inoltrato al Comune di Marmirolo richiesta di accesso ai documenti amministrativi. A seguito dell'accesso effettuato in data 22/03/2024 e successivo esame della documentazione rilasciata, in data 08/08/2024 prot.SUAP n.138442 è stata depositata nuova istanza di accesso atti, evasa in data 09/08/2024.

Dagli atti reperiti presso l'Ufficio Tecnico comunale sono emerse, per l'intero compendio immobiliare, le seguenti pratiche edilizie:

1) Concessione Edilizia prot. n.8644 n.35/96 di P.E. rilasciata in data 24/07/1996 (notificata il 14/08/1996) per "ampliamento passo carraio - soluzione n.2".

L'iter della PE vede un primo diniego della Concessione comunicato con lettera prot. n.5933 del 20/05/1996 (notificata il 07/06/1996) con motivazione "configurandosi il doppio passo carraio non è rispettata la misura di mt 2,00 tra gli stessi". Non risulta agli atti comunali comunicazione di inizio e fine lavori.

2) Concessione Edilizia prot. n.693 n.108/99 di P.E. rilasciata in data 14/12/1999 (notificata in data 12/04/2000) per "ristrutturazione di una casa di civile abitazione" e "Provvedimento di Autorizzazione Paesistica ai sensi dell'art.7 Legge 1497/1939" rilasciato in data 28/12/1999. Agli atti sono presenti Comunicazione di Inizio Lavori depositata in data 14/06/2000 prot. n.9727 (inizio lavori 19/06/2000) e seconda Comunicazione di Inizio Lavori depositata il 25/07/2000 prot. n.11857 (inizio lavori 01/08/2000). La pratica visionata è mancante di Comunicazione Fine Lavori e richiesta agibilità.



3) Denuncia di Inizio Attività prot. n.19626 del 15/12/2006 P.E. n.188/06 per la "Manutenzione straordinaria di una casa di civile abitazione". Termine interrotto dall'Amministrazione con comunicazione prot. n.19689 del 18/12/2006 per richiesta integrazioni (versamento diritti segreteria e relazione fotografica). Pratica integrata dal Tecnico Progettista in data 22/12/2006 prot. n.20059.

4) Richiesta Certificato/Attestazione di Agibilità prot. n.4935 del 26/03/2008, in cui si comunica l'ultimazione dei lavori in data 06/03/2008. Interruzione dei termini da parte dell'Amministrazione Comunale comunicata con lettera prot. n.5709 del 09/04/2008 per richiesta versamento diritti di segreteria e dichiarazione del tecnico circa l'impianto fognario. Segue integrazione del Tecnico con comunicazione protocollata in data 23/04/2008 al n.6422.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Con riferimento ai titoli edilizi sopra riportati, reperiti presso l'Amministrazione comunale, si relazione circa lo stato dei luoghi rispetto a quanto autorizzato.

AMPLIAMENTO PASSO CARRAIO di accesso al compendio immobiliare

Il progetto depositato agli atti comunali (PE n.35/1996) prevede la realizzazione di un nuovo passo carraio, allineato all'esistente, ad una distanza da quest'ultimo di mt 2,00 (campata tra pilastro esistente e nuovo pilastro) e composto da n.2 pilastri in muratura con passaggio netto di mt 4,10. Il nuovo accesso prevede, inoltre, di tombare un tratto di fosso di scolo laterale la strada Soave.

La Concessione Edilizia prot. n.8644 n.35/96 di PE rilasciata il 24/07/1996, notificata il 14/08/1996, è subordinata all'osservanza della prescrizione della Commissione Comunale Edilizia "*il passo carraio dovrà essere ulteriormente distanziato da quello esistente almeno in posizione mediana rispetto alla linea del fronte lotto*". Si evidenzia che agli atti comunali non sono presenti comunicazioni di inizio e fine lavori.

Lo stato dei luoghi, rilevato dalla scrivente in fase di sopralluogo, rappresenta il nuovo accesso realizzato a mt. 2,00 dall'accesso esistente (distanza tra i due pilastri). Oltre all'accesso sono inoltre stati realizzati dei muretti laterali di contenimento che dai pilastri in muratura si diramano verso la strada comunale, ed in adiacenza ad un pilastro è dislocata una nicchia, ove è alloggiato il contatore, realizzata in muratura avente dimensione simile a quella dei due pilastri e coperta da esile solaio (h. utile mt 1,20 circa).

La differente localizzazione dell'accesso carraio, rispetto a quanto prescritto nella Concessione Edilizia rilasciata, nonché la realizzazione dei muretti di contenimento sono inquadrabili in ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali. Si dovrà quindi procedere, ai fini della possibile (**ma non certa**) regolarizzazione, ad un Accertamento di Conformità ai sensi dell'art.36bis del DPR 380/01 (così come modificato dalla Legge n.105/2024). L'iter prevede, trattandosi di area sottoposta a vincolo paesaggistico, anche un accertamento di compatibilità paesaggistica (parere richiesto all'ente preposto alla gestione del vincolo da parte del dirigente o responsabile dell'ufficio). Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo pari al costo di costruzione maggiorato del 20% (art.36bis comma 5), nonché di una sanzione (in caso di accertamento della compatibilità paesaggistica) determinata previa perizia di stima (equivalente al maggior importo tra danno arrecato e profitto conseguito) ai sensi art.36bis comma 5-bis. In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria.

A titolo puramente indicativo, si quantifica il costo per l'iter urbanistico di Accertamento di Conformità pari a € 5.000,00 (esclusi oneri di legge), non comprese sanzioni/oblazioni poiché di difficile quantificazione. Si sottolinea che non è possibile dare certezza della reale possibilità di sanatoria edilizia, essendo necessario un accertamento di compatibilità paesaggistica sottoposta al Parere dell'Ente preposto alla tutela del Vincolo.



PISCINA

Come descritto, sul lotto pertinenziale all'abitazione padronale, è stata realizzata (nel periodo compreso tra marzo 2018 e marzo 2020) una piscina, rispetto alla quale agli atti comunali non sono state reperite pratiche edilizie. Dall'analisi della struttura, composta da telo sorretto da struttura metallica ma resa fissa da una pedana perimetrale a più livelli in struttura lignea e dotata di quadro elettrico, si ritiene che detta opera sia soggetta a regime autorizzativo anche e soprattutto sotto il profilo paesaggistico visto che il compendio in oggetto risulta tutelato ai sensi della Legge 1497/1939 (zona adiacente il Bosco della Fontana di Marmirolo - DM 21 giugno 1975 oggi parte III del D.Lgs 42/2004), nonché ricadente nel "Parco del Mincio". Il manufatto non rientra nel Glossario delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera (approvato con Decreto 2 marzo 2018, pubblicato in GU n.81 serie genarle del 07/04/2018), ne inquadrabile all'art.6 del D.P.R. n.380/01 (attività edilizia libera) che fa sempre salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali nel rispetto della altre normative di settore nonché delle disposizione contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio (di cui al D.Lgs. 42/2004).

Si evidenzia che già il Regolamento Edilizio del comune di Marmirolo all'art.2.3 definisce opere pertinenziali le piscine scoperte (art.2.3.1) e soggette ad autorizzazione (art.2.3.2). Anche gli interventi per manufatti provvisori, intesi come opere non infisse al suolo necessarie per far fronte ad esigenze stagionali o transitorie per periodi non superiori agli otto mesi, sono soggetti a preventiva autorizzazione (art.2.12.1). Da foto satellitari, reperite tramite piattaforma Google Earth, la struttura realizzata rimane in essere anche nei periodi di non utilizzo (stabilmente).

Numerose sentenze (T.A.R. Napoli, sez.VII, 16 marzo 2017 n.1503 - Consiglio di Stato, sezione VI, 12 gennaio 2011 n.110 - TAR Campania n.1293 del 2020 - TAR Lazio n.8325 del 2022 - Consiglio di Stato n.5807/2023 del 13 giugno) qualificazione l'opera, realizzata in zona vincolata, come nuova costruzione in grado di modificare irreversibilmente lo stato dei luoghi e volumetricamente rilevante.

Tutto ciò premesso, **non essendo possibile dare certezza di possibilità di regolarizzazione dell'opera**, in considerazione di quanto disposto dagli art.167-181 del D.Lgs. 42/2004 (codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) che permette accertamento di compatibilità paesaggistica in caso di "lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati", si considera la messa in pristino mediante smantellamento di tutta la struttura realizzata, con un costo presumibile ipotizzabile in € 6.000,00 (esclusi oneri di legge).

VILLA PADRONALE

L'intera parte abitativa (Bene n. 1 e n.2) è stata oggetto di due interventi edilizi, eseguiti tra il 2000 ed il 2008:
-ristrutturazione edilizia, di cui alla Concessione Edilizia n.108/99 di PE rilasciata in data 14/12/2009 con provvedimento di "Autorizzazione Paesistica ai sensi dell'art.7 Legge 1497/1939" rilasciato in data 28/12/1999, il cui inizio lavori è stato protocollato in data 14/06/2000 al n.9727 (data di inizio lavori 19/06/2000) ed in data 25/07/2000 al n.11857 (data di inizio lavori 01/08/2000). Alla pratica non segue una comunicazione di fine lavori;
-manutenzione straordinaria, di cui alla DIA prot. n.19626 del 15/12/2006 PE 188/2006, termine interrotto con comunicazione prot. n.19689 del 18/12/2006 per richiesta integrazioni, trasmesse con comunicazione prot. n.20059 del 22/12/2006. A completamento lavori segue richiesta di agibilità prot. n.4935 del 26/03/2008, termine interrotto con comunicazione prot. n.5708 del 09/04/2008 per richiesta integrazioni, trasmesse con comunicazione prot. n.6422 del 23/04/2008.

Confrontando lo stato dei luoghi rilevato dalla scrivente con l'elaborato grafico allegato alla DIA PE 188/2006, considerate le tolleranze costruttive previste dall'art.34-bis del DPR 380/01, emergono le seguenti difformità:

- diverso dimensionamento porte di accesso al salone/ingresso piano terra: fronte immobile rilevata da cm 127x237 (da progetto cm 180x265), retro immobile rilevata da cm 180x306 (da progetto 180x265);
- mancata realizzazione del locale pre-ingresso all'interno del salone/ingresso piano terra;
- diverso spessore, a piano terra, della muratura dividente il servizio igienico dal ripostiglio (progettualmente destinato a garage);
- diversa altezza utile interna del salone/ingresso a piano terra, rilevata mt 3,42 ad imposta assito (progettualmente prevista mt 3,64);
- nei due bagni (inseriti nelle stanze letto) posti a piano primo: diversa larghezza, rilevata mt 2,02 (progettualmente da mt 1,80 circa, rilevata graficamente in quanto quotatura assente); diversa altezza utile interna, pari a mt 3,05 ad imposta assito (progettualmente prevista mt 2,70); diversa larghezza delle n.2 finestre pari a cm 100 (progettualmente previste da cm 80).



Oltre a quanto sopra indicato (non esaustivo), una sostanziale difformità consiste nella creazione di un nuovo locale (locale caldaia) in ampliamento all'abitazione ed ospitante l'impianto geotermico. Detto locale è stato realizzato in aderenza all'abitazione ed al locale ospitante l'autoclave, con muratura e copertura mono-falda in struttura lignea e manto in coppi. L'esame della documentazione urbanistica rilasciata dal comune di Marmirolo evidenzia quanto segue:

-nella prima pratica edilizia (PE 108/99) il locale caldaia era assente, come evidente dalla documentazione fotografica a corredo della pratica;

-nella seconda pratica edilizia (PE 108/2006), gli elaborati grafici di progetto non rappresentano il locale caldaia. La documentazione fotografica a corredo della pratica (trasmessa ad integrazione) non permette di verificare la presenza del locale;

-nella documentazione a corredo della Dichiarazione di Fine Lavori e Richiesta di Agibilità il locale caldaia non compare nella planimetria catastale allegata all'istanza (prot.MN0093264 del 03/04/2007 - catastalmente la sua rappresentazione risale alla planimetria prot.MN0049938 del 10/06/2013) ma risulta rappresentato (seppur con sagoma non corrispondente allo stato di fatto) nello schema grafico posto a corredo della Dichiarazione di Conformità relativa all'impianto Termoidraulico rilasciato dalla ditta BL Idrraulica di Barbieri Luca (prot. comunale n.4935 del 26/03/2008) nonché nello "Schema funzionale impianto termo-frigorifero" avente data 28/12/2006.

Considerando la complessa situazione del compendio immobiliare, sottoposto a vincolo paesaggistico quale zona "adiacente a Bosco Fontana" ai sensi della Legge 1497/1939 (DM 21 giugno 1975) ora Parte Terza del D.Lgs. 42/2004, all'interno del "Parco del Mincio" (art. 142 comma 1 lettera f del D.Lgs. 42/2004) nonché in "area rispetto corsi d'acqua tutelati Riofreddo, Begotta Brusera" (art. 142 comma 1 lettera c D.Lgs. 42/2004), per le opere eseguite in parziali difformità dal titolo edilizio (DIA PE 188/2006) è possibile inoltrare, ai sensi dell'art.36-bis del DPR 380/01, accertamento di conformità (permesso di costruire in sanatoria) all'amministrazione competente che prevede anche la correlata procedura di accertamento di conformità paesaggistica. **Non è possibile**, tuttavia, **dare certezza dell'esito favorevole della sanatoria** poiché la presenza del vincolo prevede, ai sensi dell'art.36-bis comma 4 prevede: "qualora gli interventi di cui al comma 1 siano eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'autorità preposta alla gestione del vincolo apposito parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento, anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Se i pareri non sono resi entro i termini di cui al secondo periodo, si intende formato il silenzio-assenso e il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente"

In merito all'istanza di accertamento di conformità (permesso di costruire in sanatoria) si ipotizza una spesa pari ad €6.000,00, oltre iva ed accessori di legge, ma non comprensiva dell'oblazione da versare poiché detto importo corrisponde al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, in una misura non inferiore a €1.032,00 e non superiore ad € 10.328,00, così come stabilito dall'art.36-bis comma 5 lettera b) del DPR 380/01. Inoltre, conformemente a quanto stabilito dal successivo comma 5-bis qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica, si applica una sanzione determinata previa perizia di stima ed equivalente al maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria.

In merito al locale caldaia, ampliamento realizzato ex-novo, considerato che le pratiche edilizie agli atti non autorizzavano nuovi ampliamenti ma solo interventi di ristrutturazione/manutenzione, data l'attuale difficoltà di classificazione dell'intervento dovuta al mancato coordinamento della Legge 105/2024 con il Codice dei Beni Ambientali (D.Lgs. 42/2004), che all'art.167 prevede l'accertamento di compatibilità paesaggistica per interventi che sostanzialmente non creano nuove superficie utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati (articolo non abrogato dalla Legge 105/2024), **a titolo cautelativo** si considera il costo della messa in pristino per demolizione di copertura e murature nonché sistemazione della parte di impiantistica in traccia muraria, al costo presunto di € 10.000,00, esclusi oneri di legge. Si sottolinea che l'intervento di messa in pristino lascerà tuttavia senza riparo l'intero impianto geotermico ospitato nel locale caldaia.



Si evidenzia, inoltre, che la prima pratica edilizia (PE 108/99) prevedeva ex novo la realizzazione del sistema fognario con sistema disperdente nel terreno (sub-irrigazione) per il quale l'ASL aveva imposto (con parere prot. n.3323/99 del 01/12/1999) specifica istanza corredata da progetto esecutivo prima della sua realizzazione. Il progetto prevedeva la realizzazione di n.2 nuovi servizi igienici a piano primo.

La successiva pratica edilizia (DIA PE 188/2006) nulla menziona circa l'impianto fognario, ma in fase di iter agibilità su richiesta dell'Amministrazione Comunale la pratica è integrata con dichiarazione che *"l'impianto fognario non è stato modificato ed è quindi ancora funzionante quello esistente"*. Durante il sopralluogo, pur non essendo stato possibile verificare nel sottosuolo, appare il sistema fognario sul retro dell'immobile simile a quanto previsto progettualmente. Si ritiene quindi opportuno verificare se l'impianto ora in essere sia di "nuova" realizzazione (intendendo come "nuova" l'epoca della prima pratica edilizia) e procedere, nell'eventualità, al relativo iter autorizzatorio.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella primaria volontà da parte della scrivente di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto (in ordine alle limitazioni d'indagine esposte), la sottoscritta deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo altresì volto a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A MARMIROLO (MN) - STRADA SOAVE N.22/1, INT. 2, PIANO T

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

In data 07/03/2024 prot.SUAP n.39963 la scrivente ha inoltrato al Comune di Marmirolo richiesta di accesso ai documenti amministrativi. A seguito dell'accesso effettuato in data 22/03/2024 e successivo esame della documentazione rilasciata, in data 08/08/2024 prot.SUAP n.138442 è stata depositata nuova istanza di accesso atti, evasa in data 09/08/2024.

Dagli atti reperiti presso l'Ufficio Tecnico comunale, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

1) Concessione Edilizia prot. n.693 n.108/99 di P.E. rilasciata in data 14/12/1999 (notificata in data 12/04/2000) per "ristrutturazione di una casa di civile abitazione" e "Provvedimento di Autorizzazione Paesistica ai sensi dell'art.7 Legge 1497/1939" rilasciato in data 28/12/1999. Agli atti sono presenti Comunicazione di Inizio Lavori depositata in data 14/06/2000 prot. n.9727 (inizio lavori 19/06/2000) e seconda Comunicazione di Inizio Lavori depositata il 25/07/2000 prot. n.11857 (inizio lavori 01/08/2000). La pratica visionata è mancante di Comunicazione Fine Lavori e richiesta agibilità.

2) Denuncia di Inizio Attività prot. n.19626 del 15/12/2006 P.E. n.188/06 per la "Manutenzione straordinaria di una casa di civile abitazione". Termine interrotto dall'Amministrazione con comunicazione prot. n.19689 del 18/12/2006 per richiesta integrazioni (versamento diritti segreteria e relazione fotografica). Pratica integrata dal Tecnico Progettista in data 22/12/2006 prot. n.20059.

3) Richiesta Certificato/Attestazione di Agibilità prot. n.4935 del 26/03/2008, in cui si comunica l'ultimazione dei lavori in data 06/03/2008. Interruzione dei termini da parte dell'Amministrazione Comunale comunicata con lettera prot. n.5709 del 09/04/2008 per richiesta versamento diritti di segreteria e dichiarazione del tecnico circa



l'impianto fognario. Segue integrazione del Tecnico con comunicazione protocollata in data 23/04/2008 al n.6422.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Confrontando lo stato dei luoghi rilevato dalla scrivente con l'elaborato grafico allegato alla DIA PE 188/2006, considerate le tolleranze costruttive previste dall'art.34-bis del DPR 380/01, si evidenzia una differenza di dimensione delle n.2 finestre poste sulla parete retro della stanza letto che presentano una larghezza di cm.55 in luogo di cm.90 riportati sull'elaborato grafico.

Sullo stesso elaborato grafico, i locali del mini-appartamento sono in realtà pertinenziali alla villa padronale (bene n.1), e non un'unità abitativa a sé stante. Quest'abitazione, originariamente presente a livello catastale nella planimetria d'impianto (scheda B01358 del 08/05/1997), è stata soppressa ed unita alla villa padronale con variazione catastale del 03/04/2007 prot.MN0093264, per poi essere "rigenerata" come unità abitativa a sé stante con variazione catastale del 01/08/2017 prot.MN0039327.

Si precisa che a livello urbanistico il primo elaborato grafico (PE 108/1999) rappresentava un'unità a sé stante nello "stato attuale", unificata all'abitazione principale (come locali di servizio) nella soluzione progettuale della pratica edilizia.

Il mini-appartamento presenta criticità, sulla base dell'uso rilevato durante il sopralluogo, sotto l'aspetto igienico sanitario. Il primo locale di accesso è infatti adibito a cucina, con diretto accesso al bagno contrariamente a quanto permesso dal regolamento locale di igiene e già dalle primissime Istruzioni Ministeriali 20/06/1896 (igiene del suolo e degli abitati) che all'art.71 impongono "le latrine non potranno mai aprirsi direttamente nella cucina o in altra camera di abitazione".

Oltre a quanto detto, la riduzione della larghezza delle n.2 finestre stanza letto ha creato un peggioramento del rapporto aero-illuminante del locale, rispetto alla situazione originaria.

Sarà quindi necessario ripristinare l'originaria dimensione delle n.2 finestre, ed ai fini dell'agibilità del mini-appartamento (di superficie inferiore ai 28 mq, ma superiore ai mq 20 come previsto dall'art.24 del DPR 380/01 così come modificato dalla Legge 105/2024) spostare la cucina all'interno della stanza letto, creando così un unico ambiente d'abitazione ed utilizzando l'attuale cucina quale vano ingresso/filtro per bagno.

Ciò detto, in via del tutto prudenziale si ritiene che detto intervento possa essere attuato con un costo presunto di circa €8.000,00, esclusi oneri di legge.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MARMIROLO (MN) - STRADA SOAVE N.22/1, PIANO T

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

In data 07/03/2024 prot.SUAP n.39963 la scrivente ha inoltrato al Comune di Marmirolo richiesta di accesso ai documenti amministrativi. A seguito dell'accesso effettuato in data 22/03/2024 e successivo esame della documentazione rilasciata, in data 08/08/2024 prot.SUAP n.138442 è stata depositata nuova istanza di accesso atti, evasa in data 09/08/2024.

Dagli atti reperiti presso l'Ufficio Tecnico comunale sono emerse, per l'intero compendio immobiliare, le seguenti pratiche edilizie:

1) Concessione Edilizia prot. n.8644 n.35/96 di P.E. rilasciata in data 24/07/1996 (notificata il 14/08/1996) per "ampliamento passo carraio - soluzione n.2".



L'iter della PE vede un primo diniego della Concessione comunicato con lettera prot. n.5933 del 20/05/1996 (notificata il 07/06/1996) con motivazione "configurandosi il doppio passo carraio non è rispettata la misura di mt. 2,00 tra gli stessi". Non risulta agli atti comunali comunicazione di inizio e fine lavori.

2) Concessione Edilizia prot. n.693 n.108/99 di P.E. rilasciata in data 14/12/1999 (notificata in data 12/04/2000) per "ristrutturazione di una casa di civile abitazione" e "Provvedimento di Autorizzazione Paesistica ai sensi dell'art.7 Legge 1497/1939" rilasciato in data 28/12/1999. Agli atti sono presenti Comunicazione di Inizio Lavori depositata in data 14/06/2000 prot. n.9727 (inizio lavori 19/06/2000) e seconda Comunicazione di Inizio Lavori depositata il 25/07/2000 prot. n.11857 (inizio lavori 01/08/2000). La pratica visionata è mancante di Comunicazione Fine Lavori e richiesta agibilità.

3) Denuncia di Inizio Attività prot. n.19626 del 15/12/2006 P.E. n.188/06 per la "Manutenzione straordinaria di una casa di civile abitazione". Termine interrotto dall'Amministrazione con comunicazione prot. n.19689 del 18/12/2006 per richiesta integrazioni (versamento diritti segreteria e relazione fotografica). Pratica integrata dal Tecnico Progettista in data 22/12/2006 prot. n.20059.

4) Richiesta Certificato/Attestazione di Agibilità prot. n.4935 del 26/03/2008, in cui si comunica l'ultimazione dei lavori in data 06/03/2008. Interruzione dei termini da parte dell'Amministrazione Comunale comunicata con lettera prot. n.5709 del 09/04/2008 per richiesta versamento diritti di segreteria e dichiarazione del tecnico circa l'impianto fognario. Segue integrazione del Tecnico con comunicazione protocollata in data 23/04/2008 al n.6422.

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.

Relativamente al bene qui in descrizione, dall'accesso atti effettuato presso l'Amministrazione Comunale non sono emersi titoli edilizi.

L'unico elemento di confronto è la prima planimetria catastale dell'immobile risalente al 1997 (scheda B01359) in cui risulta rappresentato graficamente. Confrontando lo stato dei luoghi con quanto presente nell'elaborato catastale (rappresentante la parte originaria dell'immobile) si evidenzia un tamponamento tra pilastri, sul fronte, non rappresentato. Tuttavia la scrivente ritiene che la rappresentazione planimetrica catastale sia viziata da errore grafico, poiché la documentazione fotografica a corredo della scheda dell'immobile reperita da SIRBEC nonché la stessa documentazione fotografica prodotta a corredo della prima pratica edilizia (1999) rappresenta l'immobile con l'attuale aspetto.

Su retro dell'immobile è stato realizzato, in aderenza al fabbricato, un porticato in struttura lignea di superficie coperta pari a circa 24 mq. Dalle immagini storiche reperite tramite Google Earth, emerge che la costruzione è stata edificata tra il 21/03/2022 (immagine in cui non è presente) e il 15/07/2023 (immagine disponibile reperita in cui è presente). Il porticato è edificato senza alcun titolo edilizio.

Tutto ciò premesso, non essendo possibile dare certezza di possibilità di regolarizzazione dell'opera, in considerazione di quanto disposto dagli art.167-181 del D.Lgs. 42/2004 (codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) che permette accertamento di compatibilità paesaggistica in caso di "lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati", si considera la messa in pristino mediante smantellamento di tutta la struttura realizzata, con un costo presumibile ipotizzabile in € 1.500,00.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MARMIROLO (MN) - STRADA SOAVE N.22/1, INT. 1, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A MARMIROLO (MN) - STRADA SOAVE N.22/1, INT. 2, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MARMIROLO (MN) - STRADA SOAVE N.22/1, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Le caratteristiche del compendio pignorato, portano alla creazione di un unico lotto. L'unico accesso al lotto, nonché l'ampio parco pertinenziale, porterebbero alla creazione di servitù in caso di formazione di più lotti con conseguente svalutazione.

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, interno 1, piano T-1

Villa padronale con annessa area cortiliva, presumibilmente risalente al XVI secolo, restaurata a partire dal 1999, inserita in contesto agricolo ma non connessa alla conduzione del fondo (come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Marmirolo). Posta a ridosso di Bosco Fontana, in zona Dichiarata di Notevole Interesse Pubblico con DM 21/06/1975. I principali servizi generali sono dislocati a ridosso del centro comunale e facilmente raggiungibili.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 188, Sub. 306, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 1.360.150,00

Il valore di mercato dell'unità in descrizione è valutato attraverso un procedimento di stima sintetico-comparativo basato sulla considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: ubicazione, consistenza, condizioni manutentive, finiture, regolarità urbanistica e catastale, vetustà, grado di finitura, dotazione di servizi. La scrivente, eseguita un'indagine conoscitiva sull'andamento del mercato immobiliare presso le Agenzie operanti nella zona, sulla commerciabilità di analoghe unità, sui prezzi di vendita praticati, tenuto conto dei valori OMI (I° semestre 2024, in via del tutto informativa) e del Borsino Immobiliare del Sole 24 Ore, valuta prudenzialmente il valore di mercato in 1100,00 €/mq commerciale in considerazione dell'epoca dell'edificio, dello stato discreto di conservazione/manutenzione rilevato durante il sopralluogo, e soprattutto delle signorili caratteristiche di finitura pur considerando la zona di inserimento.

Il valore sopra determinato, corrisponde alla piena proprietà dell'immobile. Si ricorda che l'intero cespite immobiliare sottoposto a procedura esecutiva è gravato dal diritto di abitazione vitalizio, nella misura del 50%, in favore del coniuge dell'esecutata, non oggetto di pignoramento. Saranno quindi applicate, al



valore di stima del lotto, opportune detrazioni per le caratteristiche peculiari dell'immobile (irregolarità edilizie, messe in pristino ecc.), nonché per presenza del gravame "diritto di abitazione", assenza di garanzie e di eventuali vizi occulti impossibili da accertare nell'ambito dell'espletamento del mandato affidato.

- **Bene N° 2** - Mini appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, interno 2, piano T

Piccola abitazione, inserita in complesso immobiliare presumibilmente risalente al XVI secolo, restaurata a partire dal 1999, in zona agricola ma non connessa alla conduzione del fondo (come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Marmirolo). Posta a ridosso di Bosco Fontana, in zona Dichiarata di Notevole Interesse Pubblico con DM 21/06/1975. I principali servizi generali sono dislocati a ridosso del centro comunale e facilmente raggiungibili.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 188, Sub. 307, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 30.086,00

Il valore di mercato dell'unità in descrizione è valutato attraverso un procedimento di stima sintetico-comparativo basato sulla considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: ubicazione, consistenza, condizioni manutentive, finiture, regolarità urbanistica e catastale, vetustà, grado di finitura, dotazione di servizi. La scrivente, eseguita un'indagine conoscitiva sull'andamento del mercato immobiliare presso le Agenzie operanti nella zona, sulla commerciabilità di analoghe unità, sui prezzi di vendita praticati, tenuto conto dei valori OMI (I° semestre 2024, in via del tutto informativa) e del Borsino Immobiliare del Sole 24 Ore, valuta prudenzialmente il valore di mercato in 700,00 €/mq commerciale in considerazione dell'epoca dell'edificio e dello stato discreto di conservazione/manutenzione rilevato durante il sopralluogo. Il valore parametrico è differenziato rispetto alla villa padronale per differenza notevole dei materiali di finitura.

Il valore sopra determinato, corrisponde alla piena proprietà dell'immobile. Si ricorda che l'intero cespite immobiliare sottoposto a procedura esecutiva è gravato dal diritto di abitazione vitalizio, nella misura del 50%, in favore del coniuge dell'esecutata, non oggetto di pignoramento. Saranno quindi applicate, al valore di stima del lotto, opportune detrazioni per le caratteristiche peculiari dell'immobile (irregolarità edilizie, messe in pristino ecc.), nonché per presenza del gravame "diritto di abitazione", assenza di garanzie e di eventuali vizi occulti impossibili da accertare nell'ambito dell'espletamento del mandato affidato.

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, piano T

Locali di deposito pertinenziali alla villa padronale, in complesso immobiliare presumibilmente risalente al XVI secolo, inserito in zona agricola ma non connessa alla conduzione del fondo (come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Marmirolo). Posta a ridosso di Bosco Fontana, in zona Dichiarata di Notevole Interesse Pubblico con DM 21/06/1975. I principali servizi generali sono dislocati a ridosso del centro comunale e facilmente raggiungibili.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 188, Sub. 308, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 62.175,00

Il valore di mercato dell'unità in descrizione è valutato attraverso un procedimento di stima sintetico-comparativo basato sulla considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: ubicazione, consistenza, condizioni manutentive, finiture, regolarità urbanistica e catastale, vetustà, grado di finitura, dotazione di servizi. La scrivente, eseguita un'indagine conoscitiva sull'andamento del mercato immobiliare presso le Agenzie operanti nella zona, sulla commerciabilità di analoghe unità, sui prezzi di vendita praticati, tenuto conto dei valori OMI (I° semestre 2024, in via del tutto informativa) e del Borsino Immobiliare del Sole 24 Ore, valuta prudenzialmente il valore di mercato in 300,00 €/mq



commerciale in considerazione dell'epoca dell'edificio e dello stato di conservazione/manutenzione rilevato durante il sopralluogo.

Il valore sopra determinato, corrisponde alla piena proprietà dell'immobile. Si ricorda che l'intero cespite immobiliare sottoposto a procedura esecutiva è gravato dal diritto di abitazione vitalizio, nella misura del 50%, in favore del coniuge dell'esecutata, non oggetto di pignoramento. Saranno quindi applicate, al valore di stima del lotto, opportune detrazioni per le caratteristiche peculiari dell'immobile (irregolarità edilizie, messe in pristino ecc.), nonché per presenza del gravame "diritto di abitazione", assenza di garanzie e di eventuali vizi occulti impossibili da accertare nell'ambito dell'espletamento del mandato affidato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, interno 1, piano T-1	1236,50 mq	1.100,00 €/mq	€ 1.360.150,00	100,00%	€ 1.360.150,00
Bene N° 2 - Mini appartamento Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, interno 2, piano T	42,98 mq	700,00 €/mq	€ 30.086,00	100,00%	€ 30.086,00
Bene N° 3 - Deposito Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, piano T	207,25 mq	300,00 €/mq	€ 62.175,00	100,00%	€ 62.175,00
Valore di stima:					€ 1.452.411,00

Valore di stima: € 1.452.500,00

Come precisato in relazione, con l'atto di provenienza all'esecutata Notaio Fabbi in data 11/12/2009 Rep. n.69310 Racc. n.22253 (registrato a Mantova il 21/12/2009 al n.3093 ed ivi trascritto in data 23/12/2009 RG n.16304 RP n.9340) **è stato riservato il Diritto di Abitazione vitalizio sulla quota di ½ al sig. ****Omissis****** sull'intero compendio immobiliare. Il pignoramento colpisce la sola proprietà in capo all'esecutata; è quindi necessario determinare il valore del diritto di abitazione da portare in detrazione al valore di stima finale.

In via generale il Diritto di Abitazione è un diritto reale di minore godimento sulla cosa altrui, disciplinato dagli art.1022 e seguenti del Codice Civile. È noto infatti che, al pari dei diritti d'uso e a differenza dell'usufrutto, il diritto di abitazione ha natura strettamente personale; ne consegue che tale diritto non può essere ceduto, né i beni gravati da tale onere concessi in locazione.

Nella prassi estimativa, in modo empirico il diritto di Abitazione è assimilato al Diritto di Usufrutto.

Il criterio di calcolo che si adotta in questi casi si basa sulla determinazione del valore dell'usufrutto, attribuibile all'intestatario del diritto reale, rapportato alla durata di occupazione dell'immobile da parte del beneficiario del diritto. Nel caso in esame tale periodo coincide con il tempo di vita natural durante (riserva del diritto vitalizio come da atto di provenienza).

Alla data della presente relazione, il sig. Solci Stefano (nato il 01/02/1966) ha compiuto 58 anni.

A seguito del Decreto 29/11/2023 (GU n.288 del 11/12/2023), con decorrenza dal 01/01/2024, gli interessi legali risultano fissati alla misura del 2,5%. Il Ministero delle Finanze ha approvato la nuova tabella dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni vitalizie calcolati al saggio di interesse del 2,5% (Decreto 21/12/2023 - GU n.302 del 29/12/2023).

Dato il tasso di interesse del 2,5%, il coefficiente pari 24, la percentuale corrispondente al diritto di abitazione che si determina è del 60% (24x2,5%). Il valore complessivo stimato nella presente perizia ammonta ad € 1.452.500,00. Il valore del diritto di abitazione è calcolato, in ragione della percentuale sopra determinata, sulla quota immobiliare pari al 50%, quindi sul 50% del valore stima complessivo determinato (diritto abitazione vitalizio in capo al sig. ****Omissis**** per la quota del 50%, come da atto di provenienza).



Valore Diritto di Abitazione (quota 50%):

€ 1.452.500 x 50% (quota diritto abitazione in capo al beneficiario) x 60% = € 435.750,00

Si riassumono, quindi, tutti i deprezzamento da applicare al valore di stima sopra determinato:

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione urbanistica Passo carrabile, escluse sanzioni/oblazioni	5.000,00	€
Demolizione Piscina	6.000,00	€
Regolarizzazione Urbanistica Villa Padronale (Bene n.1) escluse sanzioni/oblazioni	6.000,00	€
Demolizione Locale Caldaia (Bene n.1)	10.000,00	€
Demolizione Porticato legno in aderenza a locali di deposito (Bene n.3)	1.500,00	€
Regolarizzazione Mini-Appartamento (Bene n.2)	8.000,00	€
Valore del Diritto di Abitazione Vitalizio sull'intero compendio immobiliare (quota 50%, come da atto di provenienza)	435.750,00	€
Deprezzamento per presenza di diritto che limita la possibilità di vendita ed assenza di garanzie	15,00	%

Valore finale di stima: € 762.500,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Operazioni preliminari

Nei giorni successivi al conferimento dall'incarico la scrivente procedeva alle operazioni preliminari finalizzate al reperimento della documentazione necessaria per l'espletamento dello stesso:

- in data 24.02.2024, tramite servizi telematici Agenzia delle Entrate, si provvedeva a reperire visure storiche, planimetrie catastali ed estratto di mappa attinenti alle unità pignorate;
- in data 26.02.2024 a mezzo PEC veniva richiesto al Notaio rogante copia dell'atto di provenienza al debitore; al comune di Marmirolo Certificato di Residenza e Stato Civile e al comune di Mantova Estratto dell'Atto di Matrimonio;
- in data 07.03.2024 veniva inoltrata al Comune di Marmirolo formale istanza di accesso ai documenti amministrativi. Accesso atti effettuato presso l'Ufficio tecnico del Comune di Marmirolo in data 22/03/2024;
- in data 27.04.2024 a mezzo PEC veniva inoltrata all'Agenzia delle Entrate istanza di rilascio copia di contratti di locazione e/o comodati in uso gratuito relativi alle u.i.u sottoposte a procedura esecutiva. Risposta pervenuta in data 23/05/2024.
- in data 19.06.2024 veniva inoltrata al Comune di Marmirolo richiesta di rilascio del CDU, pervenuto alla scrivente in data 04/07/2024;
- in data 28/06/2024 veniva tentato il primo sopralluogo presso i beni immobili pignorati, alla presenza del Custode Giudiziario. Il sopralluogo è rimasto inevaso per indisponibilità dell'esecutata;
- in data 05/07/2024 veniva effettuato il primo sopralluogo produttivo presso il cespite pignorato, alla presenza del Custode Giudiziario;
- in data 06/07/2024 si provvedeva alle ispezioni ipotecarie relative al compendio sottoposto a procedura esecutiva;
- in data 11/07/2024 si richiedeva tramite servizi telematici Agenzia delle Entrate informatizzazione planimetria particella.94;
- in data 16.07.2024 a mezzo PEC veniva richiesto al Comune di Marmirolo certificato di residenza del coniuge dell'esecutata, pervenuto alla scrivente in data 23/07/2024;



- in data 24/07/2024 veniva effettuato secondo sopralluogo produttivo presso il cespite pignorato, alla presenza del Custode Giudiziario, ai fini degli aggiornamenti catastali;
- in data 26/07/2024 si richiedeva proroga al deposito dell'elaborato peritale, concessa in pari data;
- in data 01/08/2024 si provvedeva a richiedere alla Soprintendenza Verifica Vincoli. Istanza sollecitata presso gli uffici di Mantova in data 01/10/2024. Certificazione pervenuta in data 11/10/2024;
- in data 07/08/2024 presso Archivio Notarile di Mantova si è provveduto alla lettura atto di provenienza (Notaio Lodigiani);
- in data 07/08/2024 veniva inoltrata al Comune di Marmirolo seconda istanza di accesso atti, evasa presso l'Ufficio preposto in data 08/08/2024;
- in data 17/09/2024 la scrivente ha richiesto autorizzazione per espletamento attività catastali, concessa in pari data;
- in data 11/10/2024 presso gli uffici preposti del Comune di Marmirolo, si è provveduto alla verifica dei numeri civici delle due unità abitative, nonché alla richiesta dello Stato di Famiglia e storico residenza del coniuge esecutata;
- in data 11/10/2024 la scrivente ha inoltrato richiesta chiarimenti al GE, cui è seguita risposta in pari data.

La scrivente ha provveduto al deposito del Tipo Mappale, previa richiesta dell'estratto digitale, approvato in data 21/10/2024 prot. n.2024/136326.

A seguito dell'aggiornamento della mappa catastale, in data 07/11/2024 prot.MN0142706/2024 è stata approvata la Denuncia di Variazione Docfa, per variazione delle planimetrie.

Criteri di stima

La perizia esposta è stata redatta conformemente ai criteri sotto elencati al fine di poter procedere ad una corretta valutazione dei beni immobili di proprietà del debitore esecutato:

- reperimento degli elementi che hanno dato origine alla richiesta di valutazione (intero fascicolo telematico);
- reperimento ed analisi di informazioni e dati, in applicazione a criteri economici e tecniche valutative;
- effettuazione del sopralluogo ed ispezioni necessarie alla constatazione dei beni immobili oggetto di stima;
- reperimento, presso gli uffici di competenza, di ogni documento ufficiale necessario per stilare la relazione di stima;
- verifica della congruità tra i documenti e i beni oggetto di stima e analisi di regolarità e conformità degli immobili ai documenti depositati presso gli uffici competenti;
- determinazione del valore ordinario dei beni riferito all'attualità, previa elaborazione dei dati raccolti, reperimento di prezzi di beni simili suffragati dalla consultazione di operatori del settore ed adottando criteri analitici e sintetico – comparativi;
- calcolo del valore finale mediante eventuali somme o detrazioni al valore ordinario e considerazioni finali.

Si precisa che la valutazione dei beni immobili oggetto della presente relazione viene redatta al fine ultimo dell'alienazione dei beni stessi, per cui si è ritenuto opportuno improntare la stessa su un principio di prudenza, tendente ad assegnare ai beni un valore il più possibile aderente a quanto si possa attendere dal mercato immobiliare odierno, tenendo conto delle indicazioni che possono essere tratte dalla situazione economica odierna.

La consistenza immobiliare è stata determinata grazie ai rilievi effettuati dalla scrivente in fase di sopralluogo, anche atti verificare la conformità urbanistica delle unità immobiliari.

Le valutazioni effettuate nella presente relazione, come già precisato nel relativo paragrafo, sono da intendersi a corpo e non a misura essendo il calcolo della consistenza immobiliare puramente orientativo per l'individuazione di un corretto valore di stima.

Situazione Catastale

All'atto del pignoramento il complesso immobiliare sottoposto a procedura esecutiva era composto dai seguenti beni

al Catasto Fabbricati



- foglio 46 particella 94: categoria C/2, classe 1, consistenza 152 mq, superficie catastale mq 191, rendita € 102,05;
 - foglio 46 particella 188 sub.302: categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, superficie catastale mq 25, rendita € 44,62;
 - foglio 46 particella 188 sub.304: categoria A/7, classe 4, consistenza 12 vani, superficie catastale 452 mq, rendita € 1177,52;
 - foglio 46 particella 188 sub.305: categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 45 mq, rendita € 161,39;
- al Catasto Terreni
- foglio 46 particella 95: qualità vigneto di classe 2, superficie mq 1033, RD € 11,20, RA € 8,00;
 - foglio 46 particella 185: qualità pratico irriguo di classe 3, superficie mq 2511, RD € 23,08, RA € 23,34;
 - foglio 46 particella 189: qualità prato irriguo di classe 2, superficie mq 17, RD € 0,19, RA € 0,19.

Nei sopralluoghi effettuati dalla scrivente, lo stato di fatto ha evidenziato che:

- le particelle censite al Catasto Terreni (95-185-189) sono in realtà parte del parco pertinenziale alla villa, opportunamente recintato sui quattro lati;
 - il garage (particella 188 sub.302) è utilizzato quale ripostiglio dell'abitazione padronale, e risulta pressoché non destinabile a garage vista la sua conformazione;
 - sul lotto pertinenziale sono stato realizzati in aderenza all'abitazione padronale un locale tecnico (locale caldaia), in aderenza ai locali di deposito un porticato e nel parco una piscina.
- Sulla base della situazione riscontrata si è quindi dapprima proceduto ad un aggiornamento della mappa con Tipo Mappale approvato in data 21/10/2024 prot. n.2024/136326, che ha comportato la soppressione delle particelle 94-95-185-189 unificandole alla particella 188.
- Successivamente con Denuncia di Variazione DocFa prot. MN0142706/2024 del 07/11/2024 si è provveduto all'aggiornamento planimetrico di tutto il compendio immobiliare, con passaggio all'urbano anche delle particelle prima censite al Catasto terreni (ex particella 94-185-189).

La situazione ora in banca dati, a seguito delle variazioni effettuate dalla scrivente, è così rappresentata
Catasto Fabbricati

- foglio 46 particella 188 sub.306: categoria A/7 di 4^a classe, consistenza 15 vani, superficie catastale mq 559, rendita € 1471,90;
- foglio 46 particella 188 sub.307: categoria A/2 di classe 3^a, consistenza 2,5 vani, superficie catastale mq 45, rendita € 161,39;
- foglio 46 particella 188 sub.308: categoria C/2 di 2^a classe, consistenza 145 mq, superficie catastale 195 mq, rendita € 119,82.

Riserve sulla descrizione degli immobili

In merito alle caratteristiche delle strutture e degli impianti del cespite oggetto della presente relazione, si precisa che le stesse, quando non direttamente verificabili in fase di sopralluogo, sono state desunte dalla documentazione reperita durante l'accesso agli atti amministrativi presso l'Ufficio Tecnico del Marmiolo (MN).

Riserve sulla conformità urbanistica

In merito alle verifiche delle eventuali difformità riscontrate sugli immobili oggetto di stima, pur nella precipua volontà da parte della scrivente di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi oblativi, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità di stima; pertanto è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione.

Si evidenzia la difficoltà valutativa sulla conformità urbanistica nel caso in esame, essendo mancante un coordinamento normativo tra il DPR 380/01 - Testo Unico dell'Edilizia - così come modificato ed integrato dalla Legge 105/2024, e il D.Lgs. 42/2004 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio. Il D.Lgs. 42/2024 esclude accertamento di conformità paesaggistica in particolari situazioni (aumento di superficie utile o volume) tuttavia



“ammesso” dal DPR 380/01 ora vigente. Allo stesso tempo la Legge 105/2024, che ha portato al DPR 380/01 ora vigente, non ha “abrogato” le norme in contrasto del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

Riserve sulla conformità catastale

Il tipo mappale redatto dalla scrivente è stato effettuato con strumentazione satellitare in appoggio alla maglia dei punti fiduciali. L'elaborazione dei dati, successivamente al rilievo strumentale, ha evidenziato il lotto traslato rispetto alla Mappa Wegis rilasciata dall'Ufficio Territoriale per la redazione dell'elaborato. Non è tuttavia possibile stabilire se la mappa rilasciata sia correttamente rappresentata.

Riserve sullo Stato di Occupazione

Come descritto nei relativi capitoli, **sulla base delle risultanze anagrafiche** rilasciate dal Comune di Marmirolo la Villa Padronale (Bene n.1) è residenza dell'esecutata, mentre il Mini-Appartamento (Bene n.2) è residenza del coniuge dell'esecutata. Nel corso dei sopralluoghi eseguiti presso il compendio immobiliare alla costante presenza del Custode Giudiziario, la scrivente non ha mai avuto contatti con l'esecutata e all'interno della proprietà era sempre presente terza persona, di nazionalità straniera con evidenti difficoltà nel comprendere la lingua italiana. Al momento dell'accesso al Mini-Appartamento, il coniuge dell'esecutata ha affermato che l'appartamento fosse occupato dalla terza persona. Tuttavia le varie ricerche effettuate all'Ufficio Anagrafe del comune di Marmirolo non hanno dato evidenza di altre persone, oltre all'esecutata (sconosciuta alla scrivente) e coniuge, con residenza presso il complesso immobiliare sottoposto a procedura esecutiva,

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.

Marcara, li 08/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Poletta Federica

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ AL1 Repertorio Fotografico (Aggiornamento al 24/07/2024)
- ✓ AL2 Documentazione Catastale alla data del Pignoramento
- ✓ AL3 Documentazione Catastale dopo Variazioni (Aggiornamento al 07/11/2024)
- ✓ AL4 Atti di Provenienza
- ✓ AL5 Ispezioni Ipotecarie (Aggiornamento al 06/07/2024)
- ✓ AL6 Documenti Anagrafe ed Estratto Matrimonio
- ✓ AL7 Stralcio Normativa Urbanistica - Vincoli
- ✓ AL8 Titoli Edilizi (Urbanistica)
- ✓ AL9 Documentazione / Istanze Varie
- ✓ AL10 Ortofoto Datazione Approssimativa Abusi Edilizi



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, interno 1, piano T-1

Villa padronale con annessa area cortiliva, presumibilmente risalente al XVI secolo, restaurata a partire dal 1999, inserita in contesto agricolo ma non connessa alla conduzione del fondo (come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Marmirolo). Posta a ridosso di Bosco Fontana, in zona Dichiarata di Notevole Interesse Pubblico con DM 21/06/1975. I principali servizi generali sono dislocati a ridosso del centro comunale e facilmente raggiungibili.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 188, Sub. 306, Categoria A7

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

Destinazione urbanistica:

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n.11652/2024 rilasciato dal Comune di Marmirolo in data 04/07/2024 (su istanza della scrivente) emerge quanto segue:

-l'area sita in questo comune, catastalmente identificata al Foglio 46 mappali 94-95-188 è inserita come "ambito 8" sistema ambientale – edifici esistenti non connessi al fondo agricolo, 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. Per quanto non previsto nel presente certificato si fa esplicito riferimento agli artt. 27 – 31 – 33.1 – 33.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole nonché agli atti costituenti il P.G.T. del Comune di Marmirolo.

-l'area sita in questo comune, catastalmente identificata al Foglio 46 mappali 185 è inserita come "ambito 8" sistema ambientale – edifici esistenti non connessi al fondo agricolo, con vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i, con parte di vincolo di inedificabilità per rispetto stradale. 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. Per quanto non previsto nel presente certificato si fa esplicito riferimento agli artt. 27 – 31 – 33.1 – 33.2 – 33.9 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole nonché agli atti costituenti il P.G.T. del Comune di Marmirolo.

-l'area sita in questo comune, catastalmente identificata al Foglio 46 mappali 189 è inserita come "ambito 8" sistema ambientale – edifici esistenti non connessi al fondo agricolo, con vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i, con vincolo di inedificabilità per rispetto stradale. 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. Per quanto non previsto nel presente certificato si fa esplicito riferimento agli artt. 27 – 31 – 33.1 – 33.2 – 33.9 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole nonché agli atti costituenti il P.G.T. del Comune di Marmirolo.

Dalla Certificazione prot.11032 del 11/10/2024 pervenuta da Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le provincie di Mantova e Lodi (su istanza della richiedente) emerge quanto segue:

-l'immobile in oggetto risulta essere ad oggi non sottoposto ai disposti di tutela ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e ss. mm. e ii., con riguardo all'ambito specifico della cosiddetta "tutela culturale";

-sotto il profilo paesaggistico si segnala che il compendio in oggetto risulta tutelato in quanto ricade nella "zona adiacente il Bosco della Fontana, Marmirolo (D.M. 21 giugno 1975) ai sensi della Legge 1497/1939, oggi Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. L'immobile, inoltre, ricade nel "Parco Naturale del Mincio" (L.R. 8 settembre 1984, n. 47. - Istituzione del Parco del Mincio) ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. f) e nelle "Aree rispetto corsi d'acqua tutelati: Riofreddo, Begotta Brusera" ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c) della Parte Terza del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.;

-sotto il profilo della tutela archeologica, questa Soprintendenza comunica, per quanto di competenza, che, sulla scorta dei dati forniti e nei limiti degli stessi, fatto salvo ogni ulteriore elemento sopravvenuto e non conosciuto, ad oggi l'area di cui all'oggetto non risulta interessata da procedimenti di tutela ovvero



da procedure di accertamento della sussistenza di beni archeologici in itinere ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) s.m.i..

Nel Piano Territoriale di Coordinamento del Parco del Mincio l'area di inserimento corrisponde alla "Zona ad attrezzature di servizio per il Parco", definita nell'articolo 20 delle NTA, e la corte risulta tra gli "Edifici rurali di particolare pregio per architettura e valori paesistici - Categoria 3", descritti all'art.33 delle NTA.

- **Bene N° 2** - Mini appartamento ubicato a Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, interno 2, piano T

Piccola abitazione, inserita in complesso immobiliare presumibilmente risalente al XVI secolo, restaurata a partire dal 1999, in zona agricola ma non connessa alla conduzione del fondo (come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Marmirolo). Posta a ridosso di Bosco Fontana, in zona Dichiarata di Notevole Interesse Pubblico con DM 21/06/1975. I principali servizi generali sono dislocati a ridosso del centro comunale e facilmente raggiungibili.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 188, Sub. 307, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica:

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n.11652/2024 rilasciato dal Comune di Marmirolo in data 04/07/2024 (su istanza della scrivente) emerge quanto segue:

-l'area sita in questo comune, catastalmente identificata al Foglio 46 mappali 94-95-188 è inserita come "ambito 8" sistema ambientale – edifici esistenti non connessi al fondo agricolo, 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. Per quanto non previsto nel presente certificato si fa esplicito riferimento agli artt. 27 – 31 – 33.1 – 33.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole nonché agli atti costituenti il P.G.T. del Comune di Marmirolo.

-l'area sita in questo comune, catastalmente identificata al Foglio 46 mappali 185 è inserita come "ambito 8" sistema ambientale – edifici esistenti non connessi al fondo agricolo, con vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i, con parte di vincolo di inedificabilità per rispetto stradale. 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. Per quanto non previsto nel presente certificato si fa esplicito riferimento agli artt. 27 – 31 – 33.1 – 33.2 – 33.9 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole nonché agli atti costituenti il P.G.T. del Comune di Marmirolo.

-l'area sita in questo comune, catastalmente identificata al Foglio 46 mappali 189 è inserita come "ambito 8" sistema ambientale – edifici esistenti non connessi al fondo agricolo, con vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i, con vincolo di inedificabilità per rispetto stradale. 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. Per quanto non previsto nel presente certificato si fa esplicito riferimento agli artt. 27 – 31 – 33.1 – 33.2 – 33.9 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole nonché agli atti costituenti il P.G.T. del Comune di Marmirolo.

Dalla Certificazione prot.11032 del 11/10/2024 pervenuta da Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le provincie di Mantova e Lodi (su istanza della richiedente) emerge quanto segue:

-l'immobile in oggetto risulta essere ad oggi non sottoposto ai disposti di tutela ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e ss. mm. e ii., con riguardo all'ambito specifico della cosiddetta "tutela culturale";

-sotto il profilo paesaggistico si segnala che il compendio in oggetto risulta tutelato in quanto ricade nella "zona adiacente il Bosco della Fontana, Marmirolo (D.M. 21 giugno 1975) ai sensi della Legge 1497/1939, oggi Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. L'immobile, inoltre, ricade nel "Parco Naturale del Mincio" (L.R. 8 settembre 1984, n. 47. - Istituzione del Parco del Mincio) ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. f) e nelle "Aree rispetto corsi d'acqua tutelati: Riofreddo, Begotta Brusera" ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c) della Parte Terza del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.;

-sotto il profilo della tutela archeologica, questa Soprintendenza comunica, per quanto di competenza, che, sulla scorta dei dati forniti e nei limiti degli stessi, fatto salvo ogni ulteriore elemento sopravvenuto e non conosciuto, ad oggi l'area di cui all'oggetto non risulta interessata da procedimenti di tutela ovvero da procedure di accertamento della sussistenza di beni archeologici in itinere ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) s.m.i..



Nel Piano Territoriale di Coordinamento del Parco del Mincio l'area di inserimento corrisponde alla "Zona ad attrezzature di servizio per il Parco", definita nell'articolo 20 delle NTA, e la corte risulta tra gli "Edifici rurali di particolare pregio per architettura e valori paesistici - Categoria 3", descritti all'art.33 delle NTA.

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, piano T

Locali di deposito pertinenti alla villa padronale, in complesso immobiliare presumibilmente risalente al XVI secolo, inserito in zona agricola ma non connessa alla conduzione del fondo (come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Marmirolo). Posta a ridosso di Bosco Fontana, in zona Dichiarata di Notevole Interesse Pubblico con DM 21/06/1975. I principali servizi generali sono dislocati a ridosso del centro comunale e facilmente raggiungibili.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 188, Sub. 308, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica:

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n.11652/2024 rilasciato dal Comune di Marmirolo in data 04/07/2024 (su istanza della scrivente) emerge quanto segue:

-l'area sita in questo comune, catastalmente identificata al Foglio 46 mappali 94-95-188 è inserita come "ambito 8" sistema ambientale – edifici esistenti non connessi al fondo agricolo, 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. Per quanto non previsto nel presente certificato si fa esplicito riferimento agli artt. 27 – 31 – 33.1 – 33.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole nonché agli atti costituenti il P.G.T. del Comune di Marmirolo.

-l'area sita in questo comune, catastalmente identificata al Foglio 46 mappali 185 è inserita come "ambito 8" sistema ambientale – edifici esistenti non connessi al fondo agricolo, con vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i, con parte di vincolo di inedificabilità per rispetto stradale. 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. Per quanto non previsto nel presente certificato si fa esplicito riferimento agli artt. 27 – 31 – 33.1 – 33.2 – 33.9 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole nonché agli atti costituenti il P.G.T. del Comune di Marmirolo.

-l'area sita in questo comune, catastalmente identificata al Foglio 46 mappali 189 è inserita come "ambito 8" sistema ambientale – edifici esistenti non connessi al fondo agricolo, con vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i, con vincolo di inedificabilità per rispetto stradale. 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. Per quanto non previsto nel presente certificato si fa esplicito riferimento agli artt. 27 – 31 – 33.1 – 33.2 – 33.9 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole nonché agli atti costituenti il P.G.T. del Comune di Marmirolo.

Dalla Certificazione prot.11032 del 11/10/2024 pervenuta da Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le provincie di Mantova e Lodi (su istanza della richiedente) emerge quanto segue:

-l'immobile in oggetto risulta essere ad oggi non sottoposto ai disposti di tutela ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e ss. mm. e ii., con riguardo all'ambito specifico della cosiddetta "tutela culturale";

-sotto il profilo paesaggistico si segnala che il compendio in oggetto risulta tutelato in quanto ricade nella "zona adiacente il Bosco della Fontana, Marmirolo (D.M. 21 giugno 1975) ai sensi della Legge 1497/1939, oggi Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. L'immobile, inoltre, ricade nel "Parco Naturale del Mincio" (L.R. 8 settembre 1984, n. 47. - Istituzione del Parco del Mincio) ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. f) e nelle "Aree rispetto corsi d'acqua tutelati: Riofreddo, Begotta Brusera" ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c) della Parte Terza del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.;

-sotto il profilo della tutela archeologica, questa Soprintendenza comunica, per quanto di competenza, che, sulla scorta dei dati forniti e nei limiti degli stessi, fatto salvo ogni ulteriore elemento sopravvenuto e non conosciuto, ad oggi l'area di cui all'oggetto non risulta interessata da procedimenti di tutela ovvero da procedure di accertamento della sussistenza di beni archeologici in itinere ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) s.m.i..



Nel Piano Territoriale di Coordinamento del Parco del Mincio l'area di inserimento corrisponde alla "Zona ad attrezzature di servizio per il Parco", definita nell'articolo 20 delle NTA, e la corte risulta tra gli "Edifici rurali di particolare pregio per architettura e valori paesistici - Categoria 3", descritti all'art.33 delle NTA.

Prezzo base d'asta: € 762.500,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 12/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 762.500,00

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, interno 1, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 188, Sub. 306, Categoria A7	Superficie	1236,50 mq
Stato conservativo:	Alla data dell'ultimo sopralluogo effettuato dalla scrivente, l'abitazione padronale verteva in discreto stato conservativo. È opportuno segnalare presenza di umidità perimetrale (interna ed esterna) soprattutto sul lato sud, con costante ripristino degli intonaci ammalorati da parte della proprietà, e necessità di manutenzione sui sistemi di oscuramento esterni. Si ritiene, inoltre, necessaria una verifica della vistosa crepa presente nel locale idrico angolo nord ove la muratura accoglie la trave del diagonale copertura.		
Descrizione:	Villa padronale con annessa area cortiliva, presumibilmente risalente al XVI secolo, restaurata a partire dal 1999, inserita in contesto agricolo ma non connessa alla conduzione del fondo (come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Marmirolo). Posta a ridosso di Bosco Fontana, in zona Dichiarata di Notevole Interesse Pubblico con DM 21/06/1975. I principali servizi generali sono dislocati a ridosso del centro comunale e facilmente raggiungibili.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Dalle risultanze anagrafiche emerge che la villa padronale è residenza dell'esecutata, il cui stato di famiglia la vede come unico componente (componenti cancellati dallo stato di famiglia: ****Omissis**** in data 18/10/2013 e ****Omissis**** in data 01/04/2021).		

Bene N° 2 - Mini appartamento			
Ubicazione:	Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, interno 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Mini appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 188, Sub. 307, Categoria A2	Superficie	42,98 mq
Stato conservativo:	Alla data dell'ultimo sopralluogo effettuato dalla scrivente, l'abitazione padronale verteva in discreto stato conservativo senza vizi/difetti evidenti.		
Descrizione:	Piccola abitazione, inserita in complesso immobiliare presumibilmente risalente al XVI secolo, restaurata a partire dal 1999, in zona agricola ma non connessa alla conduzione del fondo (come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Marmirolo). Posta a ridosso di Bosco Fontana, in zona Dichiarata di Notevole Interesse Pubblico con DM 21/06/1975. I principali servizi generali sono dislocati a ridosso del centro comunale e facilmente raggiungibili.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Dalle risultanze anagrafiche emerge che ufficialmente l'appartamento è residenza del coniuge dell'esecutata, il cui stato di famiglia lo vede come unico componente.		

Bene N° 3 - Deposito			
Ubicazione:	Marmirolo (MN) - Strada Soave n.22/1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 188, Sub. 308, Categoria C2	Superficie	207,25 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo, per la tipologia costruttiva e destinazione, i locali vertevano in normale stato di conservazione. Si segnala, tuttavia, la necessità di intervenire sulla copertura più alta (vecchia barchessa) poiché non perfettamente strutturata per impedire l'infiltrazione delle acque meteoriche.		



Descrizione:	Locali di deposito pertinenziali alla villa padronale, in complesso immobiliare presumibilmente risalente al XVI secolo, inserito in zona agricola ma non connessa alla conduzione del fondo (come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Marmirolo). Posta a ridosso di Bosco Fontana, in zona Dichiarata di Notevole Interesse Pubblico con DM 21/06/1975. I principali servizi generali sono dislocati a ridosso del centro comunale e facilmente raggiungibili.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	I locali sono pertinenziali al complesso edilizio di proprietà dell'esecutata.



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MARMIROLO (MN) - STRADA SOAVE N.22/1, INT. 1, PIANO T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile
Iscritto a Mantova il 23/04/2009
Reg. gen. 5036 - Reg. part. 1045
Importo: € 330.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 220.000,00
Spese: € 110.000,00
Percentuale interessi: 2,606 %
Rogante: Fabbi Giampaolo
Data: 20/04/2009
N° repertorio: 68428
N° raccolta: 21635
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile
Iscritto a Mantova il 23/03/2010
Reg. gen. 3530 - Reg. part. 681
Importo: € 3.000.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****, ****Omissis****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.000.000,00
Spese: € 1.000.000,00
Percentuale interessi: 2,965 %
Rogante: Fabbi Giampaolo
Data: 17/03/2010
N° repertorio: 69705
N° raccolta: 22532
Note: La formalità colpisce anche immobile sito nel Comune di Mantova. Nel quadro D è precisato che "il sig. ****Omissis**** interviene in atto al fine di prestare il suo consenso all'iscrizione ipotecaria sui beni siti in Marmirolo (MN) in quanto titolare del diritto di abitazione per la quota di 1/2".

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili**
Trascritto a Mantova il 26/01/2024
Reg. gen. 1032 - Reg. part. 747
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****
Formalità a carico della procedura
Note: Nel quadro D è precisato: "La società ****Omissis**** con sede in Milano C.F.-P.I. 09990540966, in qualità di mandataria, giusta procura per atto a rogito Dott.ssa Stefania Anzalini, Notaio in Sesto San Giovanni, Rep. n.2642 Racc. n.1571, di ****Omissis**** rappresentata e difesa dall'Avvocato Stefano Casali di Monticelli del Foro di Milano, con studio a Milano, via Della Moscova n. 15. Pignoramento Immobiliare a garanzia della somma complessiva di Euro 1.535.705,67".
- **Pignoramento Immobili**
Trascritto a Mantova il 04/03/2024



Reg. gen. 2724 - Reg. part. 2027

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

Contro ****Omissis****

Formalità a carico della procedura

Note: Trattasi di **RETTIFICA** a Nota di Trascrizione del 26/01/2024 RG n.1032 e RP m.747. Nel quadro D è riportato quanto segue: "**La presente in rettifica** della nota presentata il 26 gennaio 2024 r.g. n. 1032 e r.p. n. 747 nella quale per mero errore materiale l'immobile riportato al n. 4 del quadro "B" è stato indicato come "fg. 18 p.lla 94" anziché "fg. 46 p.lla 94", fermo ed invariato tutto il resto. La società "****Omissis****" con sede in Milano c.f. - p.i. 09990540966, in qualità di mandataria, giusta procura per atto a rogito dott.ssa Stefania Anzelini, Notaio in Sesto San Giovanni, rep. n. 2642 racc. n. 1571, di "****Omissis****" rappresentata e difesa dall'avvocato Stefano Casali di Monticelli del foro di Milano, con studio a Milano, via della Moscovia n.15. Pignoramento Immobiliare a garanzia della somma complessiva di euro 1.535.705,67".

BENE N° 2 - MINI APPARTAMENTO UBICATO A MARMIROLO (MN) - STRADA SOAVE N.22/1, INT. 2, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile
Iscritto a Mantova il 23/04/2009
Reg. gen. 5036 - Reg. part. 1045
Importo: € 330.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 220.000,00
Spese: € 110.000,00
Percentuale interessi: 2,606 %
Rogante: Fabbi Giampaolo
Data: 20/04/2009
N° repertorio: 68428
N° raccolta: 21635
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile
Iscritto a Mantova il 23/03/2010
Reg. gen. 3530 - Reg. part. 681
Importo: € 3.000.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****, ****Omissis****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.000.000,00
Spese: € 1.000.000,00
Percentuale interessi: 2,965 %
Rogante: Fabbi Giampaolo
Data: 17/03/2010
N° repertorio: 69705
N° raccolta: 22532
Note: La formalità colpisce anche immobile sito nel Comune di Mantova. Nel quadro D è precisato che "il sig. ****Omissis**** interviene in atto al fine di prestare il suo consenso all'iscrizione ipotecaria sui beni siti in Marmirolo (MN) in quanto titolare del diritto di abitazione per la quota di 1/2".

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili**
Trascritto a Mantova il 26/01/2024



Reg. gen. 1032 - Reg. part. 747

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

Contro ****Omissis****

Formalità a carico della procedura

Note: Nel quadro D è precisato: "La società ****Omissis**** con sede in Milano C.F.-P.I. 09990540966, in qualità di mandataria, giusta procura per atto a rogito Dott.ssa Stefania Anzalini, Notaio in Sesto San Giovanni, Rep. n.2642 Racc. n.1571, di ****Omissis**** rappresentata e difesa dall'Avvocato Stefano Casali di Monticelli del Foro di Milano, con studio a Milano, via Della Moscova n. 15. Pignoramento Immobiliare a garanzia della somma complessiva di Euro 1.535.705,67.

- **Pignoramento Immobili**

Trascritto a Mantova il 04/03/2024

Reg. gen. 2724 - Reg. part. 2027

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

Contro ****Omissis****

Formalità a carico della procedura

Note: Trattasi di **RETTIFICA** a Nota di Trascrizione del 26/01/2024 RG n.1032 e RP m.747. Nel quadro D è riportato quanto segue: "**La presente in rettifica** della nota presentata il 26 gennaio 2024 r.g. n. 1032 e r.p. n. 747 nella quale per mero errore materiale l'immobile riportato al n. 4 del quadro "B" è stato indicato come "fg. 18 p.lla 94" anziché "fg. 46 p.lla 94", fermo ed invariato tutto il resto. La società "****Omissis****" con sede in Milano c.f. - p.i. 09990540966, in qualità di mandataria, giusta procura per atto a rogito dott.ssa Stefania Anzelini, Notaio in Sesto San Giovanni, rep. n. 2642 racc. n. 1571, di "****Omissis****" rappresentata e difesa dall'avvocato Stefano Casali di Monticelli del foro di Milano, con studio a Milano, via della Moscova n.15. Pignoramento Immobiliare a garanzia della somma complessiva di euro 1.535.705,67".

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MARMIROLO (MN) - STRADA SOAVE N.22/1, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile

Iscritto a Mantova il 23/04/2009

Reg. gen. 5036 - Reg. part. 1045

Importo: € 330.000,00

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

Contro ****Omissis****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 220.000,00

Spese: € 110.000,00

Percentuale interessi: 2,606 %

Rogante: Fabbi Giampaolo

Data: 20/04/2009

N° repertorio: 68428

N° raccolta: 21635

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile

Iscritto a Mantova il 23/03/2010

Reg. gen. 3530 - Reg. part. 681

Importo: € 3.000.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.000.000,00

Spese: € 1.000.000,00

Percentuale interessi: 2,965 %



Rogante: Fabbi Giampaolo
Data: 17/03/2010
N° repertorio: 69705
N° raccolta: 22532

Note: La formalità colpisce anche immobile sito nel Comune di Mantova. Nel quadro D è precisato che "il sig. ****Omissis**** interviene in atto al fine di prestare il suo consenso all'iscrizione ipotecaria sui beni siti in Marmirolo (MN) in quanto titolare del diritto di abitazione per la quota di 1/2".

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili**

Trascritto a Mantova il 26/01/2024

Reg. gen. 1032 - Reg. part. 747

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

Contro ****Omissis****

Formalità a carico della procedura

Note: Nel quadro D è precisato: "La società ****Omissis**** con sede in Milano C.F.-P.I. 09990540966, in qualità di mandataria, giusta procura per atto a rogito Dott.ssa Stefania Anzalini, Notaio in Sesto San Giovanni, Rep. n.2642 Racc. n.1571, di ****Omissis**** rappresentata e difesa dall'Avvocato Stefano Casali di Monticelli del Foro di Milano, con studio a Milano, via Della Moscova n. 15. Pignoramento Immobiliare a garanzia della somma complessiva di Euro 1.535.705,67.

- **Pignoramento Immobili**

Trascritto a Mantova il 04/03/2024

Reg. gen. 2724 - Reg. part. 2027

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

Contro ****Omissis****

Formalità a carico della procedura

Note: Trattasi di **RETTIFICA** a Nota di Trascrizione del 26/01/2024 RG n.1032 e RP m.747. Nel quadro D è riportato quanto segue: "**La presente in rettifica** della nota presentata il 26 gennaio 2024 r.g. n. 1032 e r.p. n. 747 nella quale per mero errore materiale l'immobile riportato al n. 4 del quadro "B" è stato indicato come "fg. 18 p.lla 94" anziché "fg. 46 p.lla 94", fermo ed invariato tutto il resto. La società "****Omissis****" con sede in Milano c.f. - p.i. 09990540966, in qualità di mandataria, giusta procura per atto a rogito dott.ssa Stefania Anzelini, Notaio in Sesto San Giovanni, rep. n. 2642 racc. n. 1571, di "****Omissis****" rappresentata e difesa dall'avvocato Stefano Casali di Monticelli del foro di Milano, con studio a Milano, via della Moscova n.15. Pignoramento Immobiliare a garanzia della somma complessiva di euro 1.535.705,67".

